



## BARINMA KRİZİ: ÇÖZÜM ARAYIŞINDA NELERE DİKKAT ETMELİYİZ?

*“Yiyecek, giyecek ve barınmanın siyaseti olmaz.”  
Mutabaruka (Allan Hope)*

### POLİTİKA NOTU

Barınma, en temel insan haklarından biridir. Ayrıca konut koşullarınız refahınızı ve sağlığını; konutunuzun konumu eğitim, çalışma ve eğlence olanaklarınızı; konut fiyatları ve finansman koşulları ise kullanılabilir gelirinizin dağılımını ve genel olarak ülkedeki finansal istikrarı doğrudan veya dolaylı olarak etkiler. Konut fiyatlarında ve kiralarda 2019 sonrası başlayan yüksek artış trendi Türkiye’de konut krizini doğurmuştur. Yüksek enflasyon ortamında konut kredisi genişlemesi, yabancıların konut talebinde artış, TL’deki değer kaybına bağlı olarak inşaat maliyetlerinin yükselişi ve 6 Şubat 2023 depremleri gibi gelişmelerin kök nedenleri arasında yer aldığı konut fiyatı artışı, konuta erişimin ciddi bir sorun haline gelmesiyle neticelenmiştir. Özellikle kiracı hanelerin gelirlerindeki artışın kira artışının gerisinde kalması ile de bu kriz bir barınma krizine dönüşmüştür.

Bu politika notunun ilk kısmında, konut fiyatları ve kiralalarının hem cari hem de reel artış oranı açısından Türkiye’nin diğer ülkelerden negatif ayrıştığı; gelirlerdeki artışın konut fiyat artışının gerisinde kalmasına bağlı olarak da Türkiye’de bir konut erişim probleminin ortaya çıktığı çeşitli verilerle gösterilmektedir. Ülkenin genelinde belirgin hale gelen konuta erişim problemi özellikle turizm yoğun bölgelerde daha şiddetli yaşanmaktadır. İkinci kısımda, konuta erişim probleminin ya da barınma krizinin olası nedenlerine odaklanılmaktadır. Sorunun temelinde ve gelişiminde çeşitli faktörler olmakla birlikte bu notta enflasyonist ortamda inşaat maliyetlerindeki hızlı artışın, yabancılara konut satışının, düşük (negatif) reel faizli konut kredilerinin ve buna bağlı oluşan servet eşitsizliğinin, konutun bir yatırım aracı olarak çekiciliğinin artmasının, imar planlarındaki değişikliklerin ve gelirlerdeki yetersiz artışın barınma krizinin gelişmesindeki etkileri tartışılmaktadır. Notun

<sup>1</sup><https://www.tepav.org.tr/tr/ekibimiz/s/1463>

<sup>2</sup><https://www.tepav.org.tr/tr/ekibimiz/s/1459>

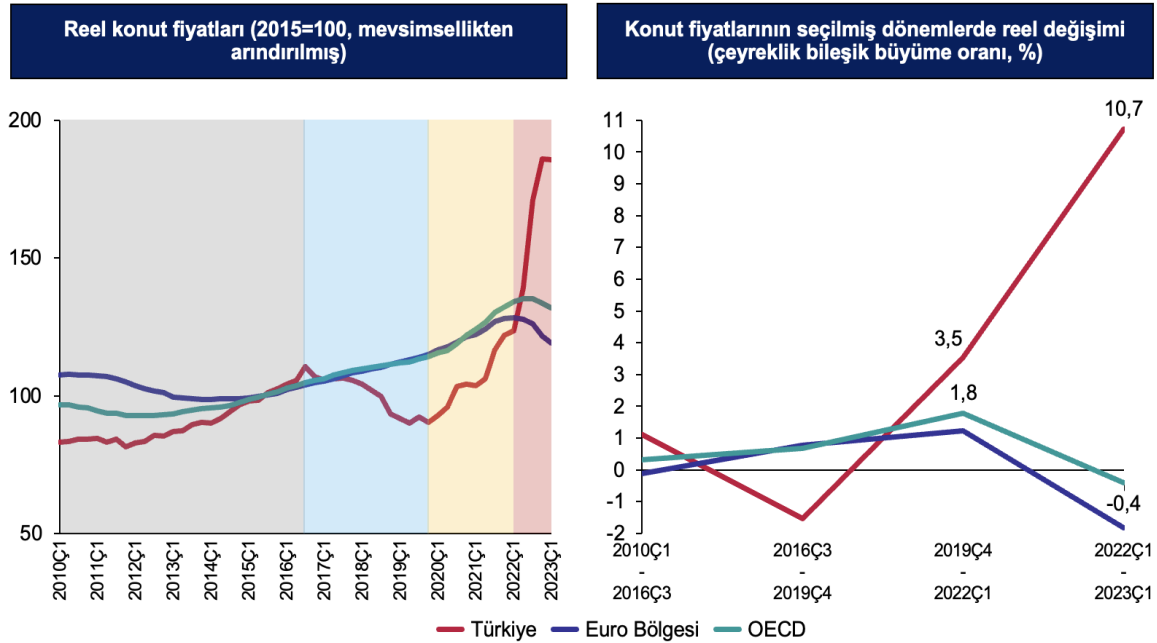
Bu çalışmada ifade edilen bulgular, yorumlar, sonuçlar, öneriler ve görüşler tamamen yazarına aittir. TEPAV’in resmi görüşü değildir. © TEPAV, aksi belirtilmedikçe her hakkı saklıdır.

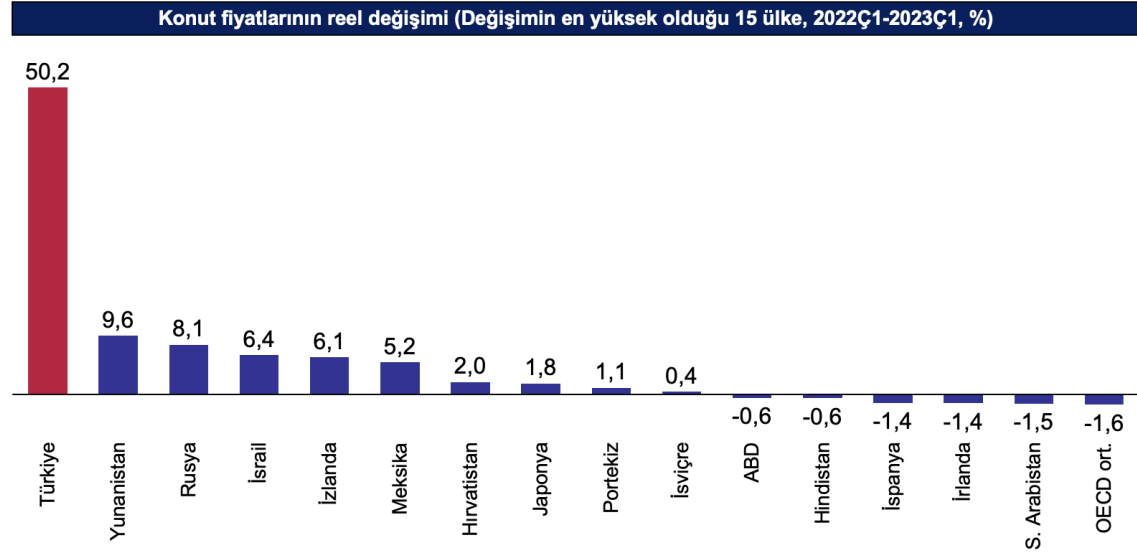
üçüncü kısmında, barınma krizinin neden olduğu ve olabileceği bazı toplumsal sorunlar tartışılmaktadır. Veriye dayalı bulgularımız ve akademik literatür, konut fiyat ve kiralalarının karşılanamayacak düzeylere gelmesine bağlı olarak yoksunlaşma, hareketliliğin kısıtlanması, çocukların eğitimden kopup istihdama yönelmesi, verimlilik kayıpları, kamu hizmetlerinin aksaması, kentsel kayıt dışılığın artması, düşük ve orta gelirli hanelerin afet kırılganlığının artması ve sağlık problemleri gibi risklerin ortaya çıkabileceğini göstermektedir. Notun son kısmında ise barınma krizinin aşılmasına yönelik gündemde olan bazı politikaların uygulama sürecinde dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmekte ve alternatif çözüm önerileri sunulmaktadır.

## Konut Krizinden Barınma Krizine

**OECD verileri, Türkiye'nin 2019 sonrasında hızlı konut fiyatı artışı yaşadığını ama 2016'dan beri üç farklı dönemde konut fiyat artışı açısından diğer ülkelerden ayrıştığını göstermektedir.** 2016Ç3-2019Ç4 döneminde hem OECD hem Euro Bölgesi ortalamasında konut fiyatları sürekli artarken Türkiye'de sürekli bir düşüş trendi yaşanmıştır. 2019Ç4-2022Ç1 döneminde konut fiyatları dünya genelinde reel olarak artmış ama Türkiye'deki artış hızı OECD ve Euro Bölgesi ortalamasının üzerinde gerçekleşmiştir. 2022Ç1 sonrası dönemde ise diğer ülkelerde konut fiyatlarında düşüş trendi başlarken Türkiye'de konut fiyatı artış hızı daha da artmıştır. Verisi bulunan 41 ülkeden 31'inde 2022Ç1 sonrası konut fiyatları reel olarak düşerken 10 ülkede konut fiyatlarında reel artış yaşanmıştır. Konut fiyatlarında reel artış yaşanan 10 ülke arasında ise Türkiye %50,2 artış oranıyla diğer 9 ülkeden bariz şekilde ayrışmıştır. (Grafik 1)

**Grafik 1. Türkiye'nin konut fiyatları reel değişiminin OECD ve Euro Bölgesi ortalamaları ile karşılaştırılması**

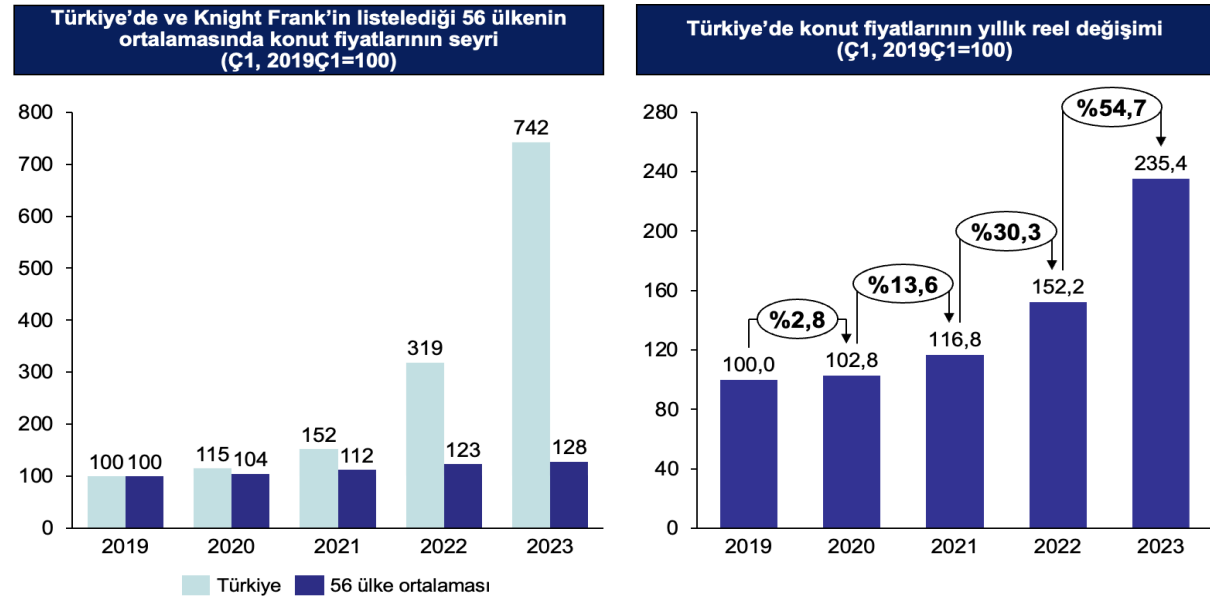




Kaynak: OECD, TEPAV hesaplamaları.

Dünyanın önde gelen bağımsız emlak danışmanlık şirketlerinden Knight Frank'in verilerine göre de konut fiyatlarının izlendiği 56 ülke arasında Türkiye, 2020'nin ilk çeyreğinden beri cari ve reel konut fiyatı artışının en yüksek olduğu ülkedir. 2023'ün ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki cari konut fiyatı artışı %132,8 iken bu listenin ikinci sırasında %18,8'lik konut fiyatı artışıyla Kuzey Makedonya yer almaktadır. Listedeki 56 ülkenin konut fiyatları ortalama cari artışı 2019'un ilk çeyreğinden 2023'ün ilk çeyreğine %27,9 iken aynı oran Türkiye'de %642,1'dir. Son 4 yılda konut fiyatlarının reel artışına göre ülkeler sıralandığında ise Türkiye, %135,4 artış oranıyla birinci sırada yer alırken ikinci sıradaki Lüksemburg'da aynı oran %35,6'dır. (Grafik 2)

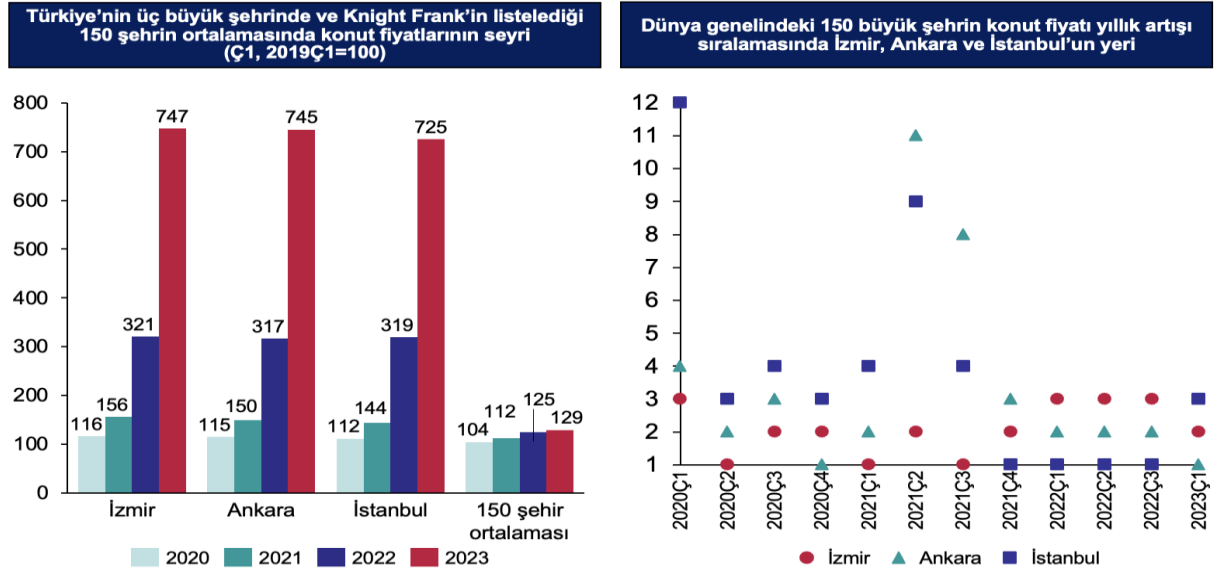
## Grafik 2. Türkiye'de ve seçilmiş ülkeler ortalamasında konut fiyatlarının gelişimi



Kaynak: Knight Frank Global House Price Index, TÜİK, TEPAV hesaplamaları.

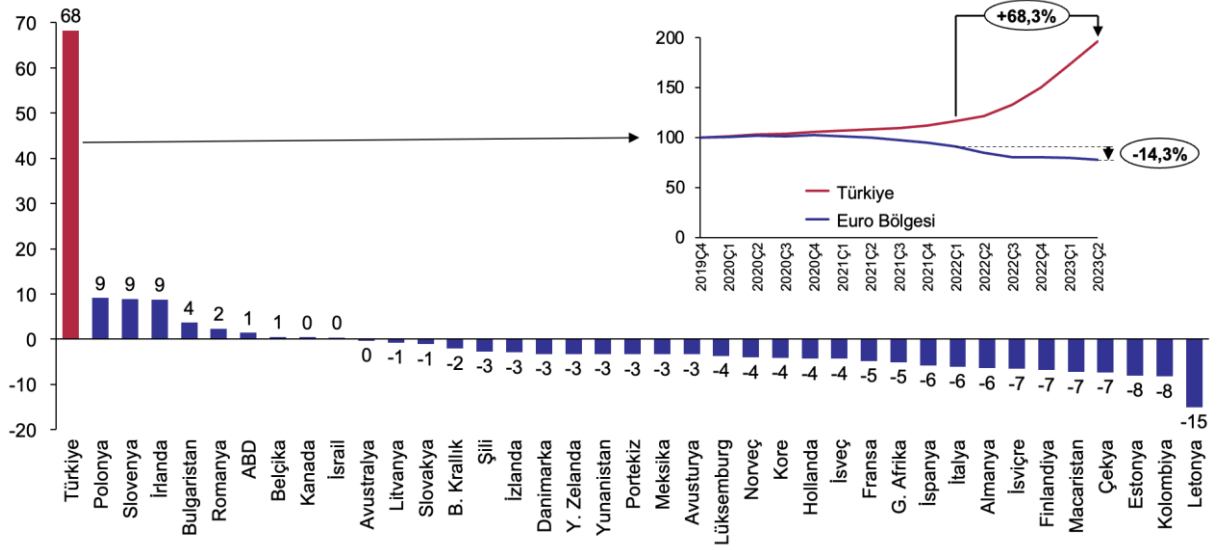
**Knight Frank'ın 150 şehirdeki konut fiyatlarını incelediği çalışmaya göre İzmir 2020'nin ilk çeyreğinden, İstanbul ve Ankara ise 2021'in son çeyreğinden beri cari konut fiyatı yıllık artışının en yüksek olduğu 3 şehir arasında yer almaktadır.** Son 4 yılda konut fiyatları İzmir'de %647,1, Ankara'da %645,1, İstanbul'da %625,3 artarken Knight Frank'ın takip ettiği 150 şehirdeki ortalama konut fiyat artışı aynı dönemde %28,9 olmuştur. (Grafik 3) 2023'ün ilk çeyreği itibariyle 150 şehrin 10'unda %10'dan fazla, 46'sında ise %10'dan az yıllık konut fiyatı düşüşü yaşanmıştır. 17 şehirde %10'dan fazla konut fiyat artışı gözlenirken %100'ün üzerinde cari fiyat artışının yaşandığı üç şehir İzmir, Ankara ve İstanbul'dur.

### Grafik 3. Ankara, İstanbul ve İzmir'in konut fiyatı artışına göre diğer ülkelerin büyük şehirleriyle kıyaslanması



**Kaynak:** Knight Frank Global Residential Cities Index, TEPAV hesaplamaları.

**Konut kiralının reel değişiminde de Türkiye'nin özellikle 2021'den itibaren diğer ülkelerden ayrıştığı görülmektedir.** OECD'nin kira ve tüketici fiyat endeksi verisi sunduğu 39 ülke arasında 2021 sonrası dönemde kiralının reel olarak en çok arttığı ülke Türkiye'dir. 2021'in ilk çeyreğinden 2023'ün ikinci çeyreğine kadarki dönemde ortalama kiralar reel olarak (tüketici fiyat endeksi değişiminden arındırılmış) Türkiye'de %68,3 artarken Euro bölgesinde %14,3 azalmıştır. Verisi bulunan 39 ülkenin 29'unda söz konusu dönemde kiralarda reel düşüş yaşanırken 10'unda artış yaşanmıştır, ancak %10'dan fazla artışın yaşandığı tek ülke de Türkiye olmuştur. (Grafik 4)

**Grafik 4. Kira endeksinin reel değişimi (% , 2022Ç1-2023Ç2, mevsimsellikten arındırılmış, 2019Ç4=100)**

**Kaynak:** OECD, TEPAV hesaplamaları.

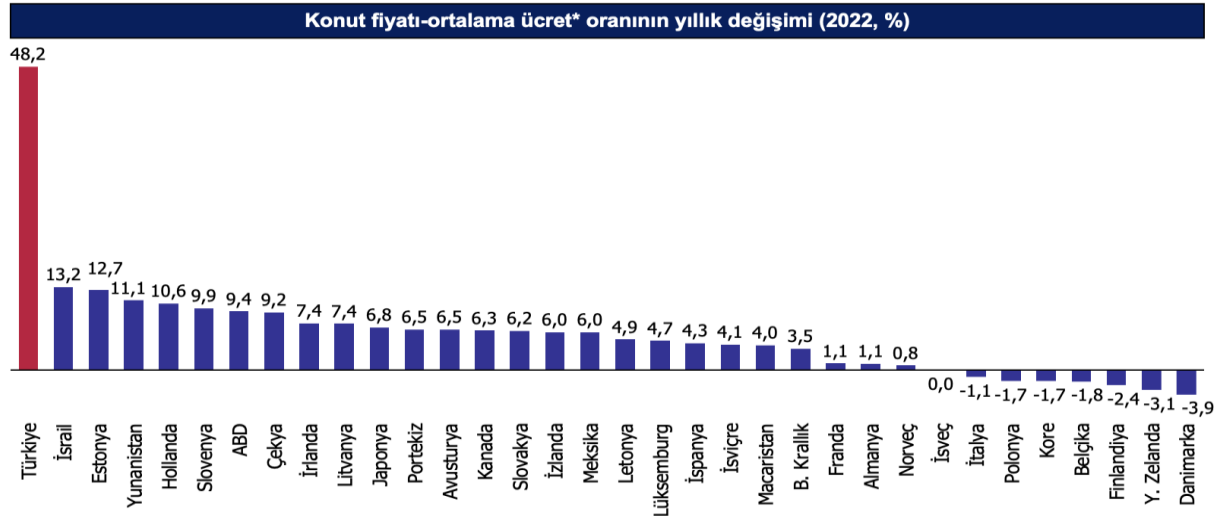
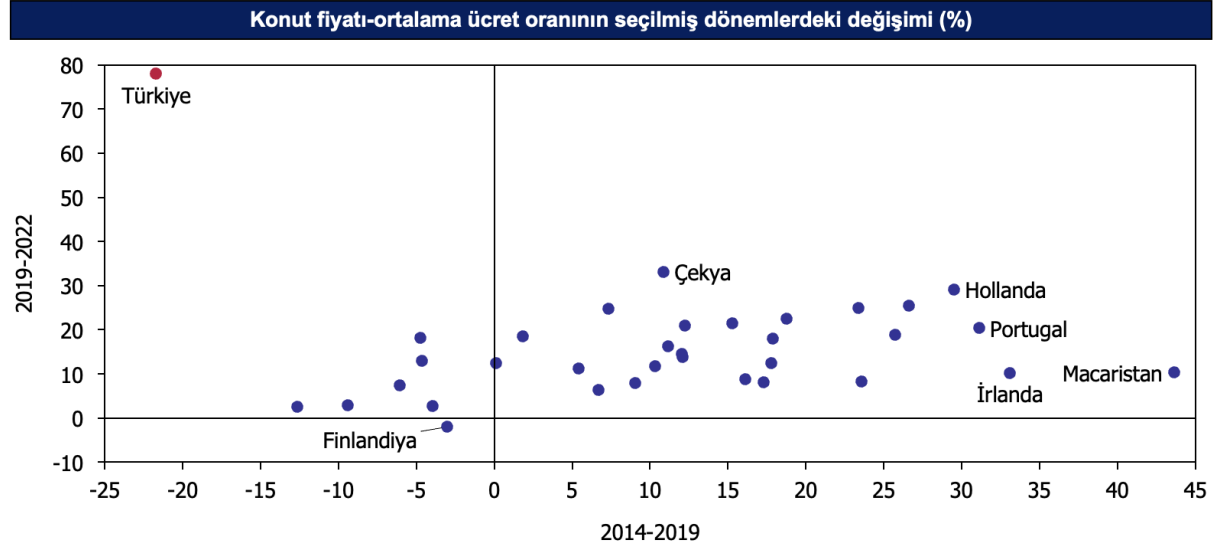
**Konut fiyatlarındaki artışın gelir artışının üzerinde olması ve konut kredisi faizlerinin artması, konuta erişim probleminin derinleşmesine neden olmuştur.** Aralık 2021'de 1 milyon TL değerindeki ortalama bir evin fiyatı Haziran 2023'te REIDIN verilerine göre 4,06 milyon TL olmuştur. Bu evi alacak bir tüketicinin evin bedelini %30 peşinat, %70 konut kredisi ile ödeyeceği ve Aralık 2021'de konut kredisi faizinin aylık %1,29 olduğu varsayımları altında 120 ay boyunca tüketicinin 11500 TL ödemesi gerekecekti ki bu miktar o zamanki asgari ücretin 4,07 katıdır. Bugün itibarıyla aynı evin değerinin 4 milyon TL ve aylık kredi faizinin 2,49 olduğu varsayılırsa tüketicinin peşinat miktarı 1,2 milyon TL, aylık kredi ödeme tutarı ise 73565 TL olacaktır. Aylık ödeme tutarının güncel asgari ücrete oranı ise 6,45'tir. Oysa Temmuz 2023'te yayımlanan TEPAV notunda<sup>3</sup> da belirtildiği üzere asgari ücret üzerindeki ücretlerin artış oranı asgari ücret artış oranının altında seyretmekte ve bu nedenle Türkiye'deki asgari ücretli yoğunluğu her geçen yıl artmaktadır. Bu durum ortalama bir hanenin kredi için uygunluğunu azalttığı gibi krediye erişim sağlansa dahi aylık kredi taksitlerinin ödenebilme ihtimalini azaltmaktadır.

**Konuta erişim problemi 2019'dan sonra belirgin hale gelmeye başlayan Türkiye, 2021 sonrasında konut karşılanabilirliğinin en çok azaldığı ülke olmuştur.** OECD, konutun karşılanabilirliğini (konuta erişim kolaylığını) ölçmek için konut fiyatının ülkedeki kişi başına kullanılabilir gelire oranını kullanmaktadır. Türkiye'deki en güncel kullanılabilir gelir verisi 2021'e ait olduğundan geliri temsilen tam zamanlı çalışanların ortalama ücreti kullanılmıştır. Grafik 5'te görüleceği üzere 2014-2019 döneminde konut fiyatlarındaki artışın ücret artışından düşük olmasına bağlı olarak konuta erişimin en çok kolaylaştığı ülke olan Türkiye, 2019-2022 döneminde konuta erişimin en çok zorlaştığı ülkedir. Macaristan, Çekya gibi kıyas ülkelerde konuta erişim her yıl zorlaşırken Türkiye'nin barınma sorunu açısından öne çıkmasının nedeni ise konut fiyatlarındaki çok kısa sürede gerçekleşen hızlı yükseliştir. Nitekim konut fiyat

<sup>3</sup> Cunedioğlu, H. E. (2023). Türkiye'nin ücret sorunu: Neden asgari ücreti çok konuşuyoruz? TEPAV Değerlendirme Notu, N202328. [https://www.tepav.org.tr/upload/files/1689246141-7.Turkiye\\_nin\\_ucret\\_sorunu\\_Neden\\_asingari\\_ucreti\\_cok\\_konusuyoruz.pdf](https://www.tepav.org.tr/upload/files/1689246141-7.Turkiye_nin_ucret_sorunu_Neden_asingari_ucreti_cok_konusuyoruz.pdf)

endeksinin ortalama ücrete oranının yıllık değişimine sadece 2022 için bakıldığında Türkiye'nin diğer OECD ülkelerinden bariz şekilde negatif ayrıştığı görülmektedir. Söz konusu endeks Türkiye'de %48,2 artarken ikinci en yüksek artış %13,2 değeriyle İsrail'de yaşanmıştır. Endeksin hesaplanabildiği 34 ülkeden 8'inde 2022'de bir önceki yıla göre konuta erişim kolaylaşırken Türkiye hariç konuta erişimin zorlaştığı 25 ülkedeki endeks artışı ise ortalama %6,5 olmuştur.

**Grafik 5. OECD ülkelerinde konut fiyatı-ortalama ücret oranının gelişimi**



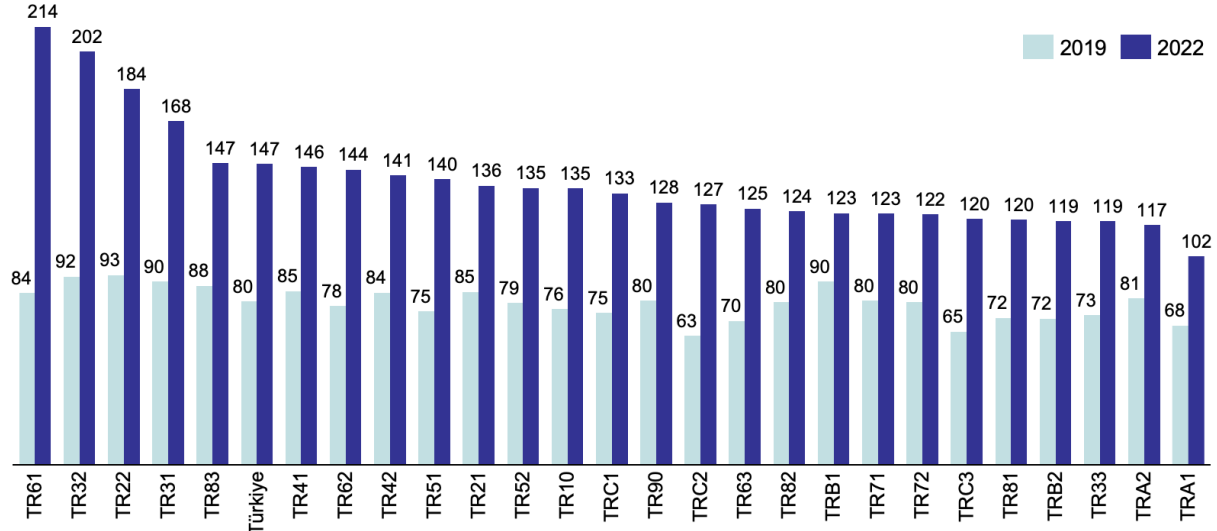
**Kaynak:** OECD, TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi, TEPAV hesaplamaları.

\*Ortalama ücret göstergesi olarak ülkelerdeki toplam işgücü ödemelerinin çalışan sayısına oranının, tam zamanlı çalışanların ortalama haftalık çalışma sürelerinin tüm çalışanların ortalama çalışma sürelerine oranı ile çarpımı kullanılmıştır.

**Bölgesel detayda incelendiğinde konuta erişim probleminin en çok TR61 (Antalya, Isparta, Burdur) ve TR32 (Aydın, Denizli, Muğla) gibi turizm bölgelerinde derinleştiği görülmektedir.** İBBS düzey 2 bölgeleri için TCMB'nin konut fiyat endeksi bölgelerdeki ortalama ücrete bölünüp 2015 verisi 100 olacak şekilde endekslenmiştir. Bu değişkenin artması ücret artışlarının konut fiyatlarındaki artışın gerisinde kaldığını ve dolayısıyla konuta erişimin zorlaştığını göstermektedir. 2019-2022 döneminde endeks TR61 bölgesinde %155, TR32 bölgesinde %119, Türkiye ortalamasında ise %83,4 artmıştır. Konuta erişim probleminin

en az derinleştiği yer olarak Doğu Anadolu ön plana çıkmaktadır: TRB1 (Malatya, Bingöl, Elazığ, Tunceli), TRA2 (Ağrı, Ardahan, Iğdır, Kars) ve TRA1 (Erzurum, Bayburt, Erzincan) konut fiyatı-ücret oranının en az arttığı üç bölgedir. (Grafik 6)

**Grafik 6. Türkiye’de ve İBBS düzey 2 bölgelerinde konut fiyatı-ortalama ücret oranının gelişimi (2015=100)**



**Kaynak:** TCMB, TÜİK Hanehalkı İşgücü Anketi, TEPAV hesaplamaları.

## Barınma Krizinin Olası Nedenleri

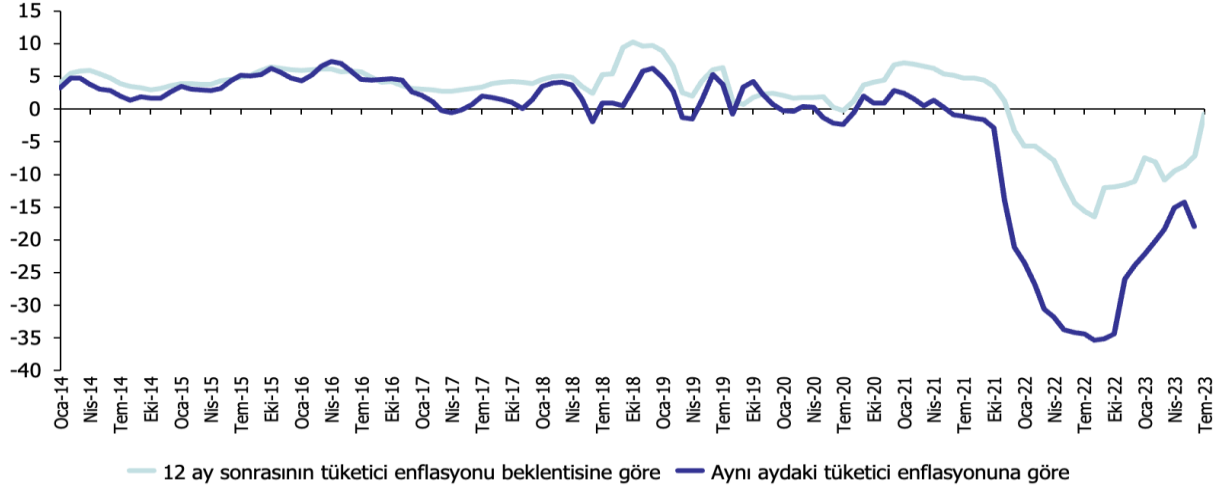
**2016 sonrasında Türkiye’de konut fiyatları artışında belirgin olan üç dönemdeki konut fiyatları değişiminde inşaat maliyetlerindeki artış, düşük (negatif) reel faizli konut kredisi, yabancı talebinde artış gibi gelişmelerin etkisi olmuştur.** İnşaat maliyetlerinin çeyreklik bileşik cari artış hızı 2016Ç3-2019Ç4 döneminde %3,7, 2019Ç4-2022Ç1 döneminde %11, 2022Ç1-2023Ç1 döneminde ise %14,6 olmuştur. Ancak maliyetlerdeki reel artışın son dönemde düşüş eğilimi sergilediği de görülmektedir. 2019Ç4-2022Ç1 döneminde ikamet amaçlı binaların inşaat maliyetinin çeyreklik bileşik reel büyüme hızı %3,7 iken bu oran 2022Ç1-2023Ç1 döneminde %2,8’e gerilemiştir.

**Konut kredisi faizleri Temmuz 2019’dan sonra hızla düşmeye başladı ancak konut fiyatları artışındaki kök nedenlerden biri Haziran 2020’deki konut kredisi kampanyası olmuştur.** Yıllık konut kredi faizlerinin ağırlıklı ortalaması Temmuz 2019’da %21,1 iken sürekli bir düşüş eğilimiyle Temmuz 2020’de %9,1’e kadar gerilemişti. Kamu bankalarının Haziran 2020’de uygulamaya başladığı sıfır konutlarda %0,64, ikinci el konutlarda %0,74 faiz kampanyasıyla yıllık konut faizleri %10’un altına inmişti. Gayrimenkul bilgi şirketi olan REIDIN’in verilerine göre aylık konut fiyatı artışının %2’inin üzerine çıkması da Mayıs 2020’ye denk gelmektedir. Yani konut piyasasında yeni kampanya başlamadan kampanyanın beklentisi fiyatlanmış ve konut fiyatlarının hızlı artış dönemi başlamıştı. Ağırlıklı ortalama konut kredisi faizlerinin %10’un altında kaldığı Haziran-Temmuz 2020 döneminde ipotekli konut satışı rekoru kırılmıştı. Öyle ki toplam konut satış adedi içinde ipotekli satışların payı Haziran 2020 öncesindeki iki yıllık dönemde %23,6 iken bu iki aydaki toplam konut satışlarının %55,4’ü ipotekli satışlardır. Ayrıca Türkiye’de Ocak 2021’den Ağustos 2022’ye kadar düşüş trendi sergileyen bir yıl sonrasında tüketici enflasyonu beklentisine göre hesaplanan reel konut kredisi



faizleri ise Aralık 2021'den beri negatif düzeydedir. (Grafik 7) Amaral vd (2023), reel faiz oranlarındaki düşüşün, kredi genişlemesi öncesinde kira-fiyat oranının düşük olduğu büyük şehirlerde fiyatları orantısız bir şekilde artırdığını ve şehirler arasında kutuplaşmış bir konut piyasasına yol açtığını tespit etmiştir<sup>4</sup>. Diğer taraftan, konut fiyatlarının arttığı bir ortamda düşük faizli kredi vermek, yüksek gelirli hanelerde gayrimenkul birikimini tetikleyerek servet eşitsizliğini de artırabilir.

**Grafik 7. Türkiye'de konut kredisi reel faizinin gelişimi (%)**

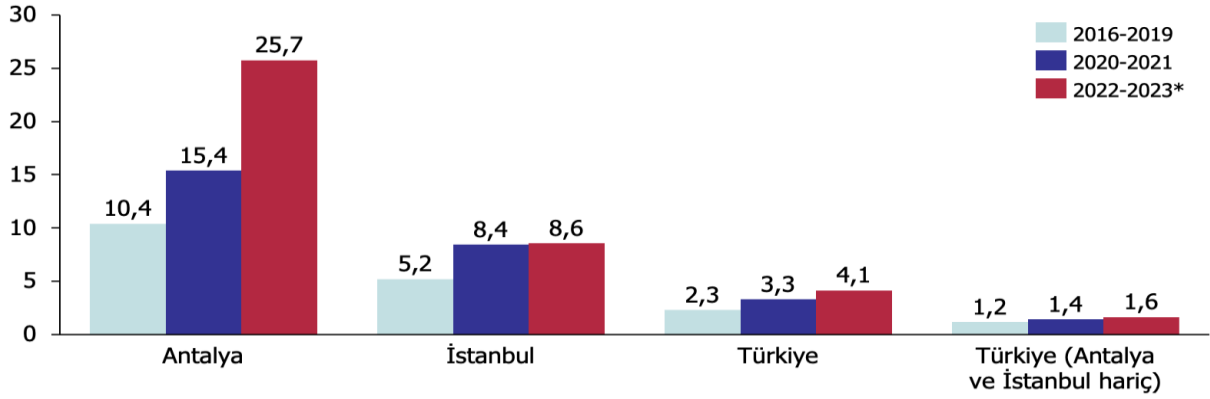


**Kaynak:** TCMB, Turkey Data Monitor, TEPAV hesaplamaları.

**Yabancılara konut satışı trendi de konut fiyat değişimi trendiyle uyum sergilemektedir ancak yabancı talebinin asıl etkisinin piyasa dinamiklerini ya da satıcı davranışını bozması olduğunu söyleyebiliriz.** Toplam konut satış adedi içinde yabancılara satışların payı 2016Ç3-2019Ç4'te %2,3, 2019Ç4-2022Ç1'de %3,4, 2022Ç1-2023Ç1'de ise %4,4 olmuştur. Konut edinimi yolu ile vatandaşlık almanın kolaylaşması, Rusya-Ukrayna savaşı gibi gelişmeler yabancıların konut talebini tetiklemiştir. Ancak yabancıların rağbet gösterdiği illerin farklı olması konut fiyat artışı ve konutun erişilebilirliği açılarından iller arası dengesizlikler de oluşturmaktadır. Örneğin Antalya'da yabancılara satışın toplam konut satışları içindeki payı 2016-2019'da %10,4, 2020-2021'de %15,4, Ocak 2022'den Temmuz 2023'e kadarki dönemde ise %25,7'dir. (Grafik 8) Antalya'nın bağlı olduğu TR61, 26 bölge arasında 2016-2019 döneminde konut fiyatlarının en çok arttığı 10. bölge iken, 2019 sonrası dönemde birinci sırada yer almıştır.

<sup>4</sup> Amaral, F., Dohmen, M., Kohl, S., & Schularick, M. (2023). Interest rates and the spatial polarization of housing markets. *CEPR Discussion Paper No. 17780*.

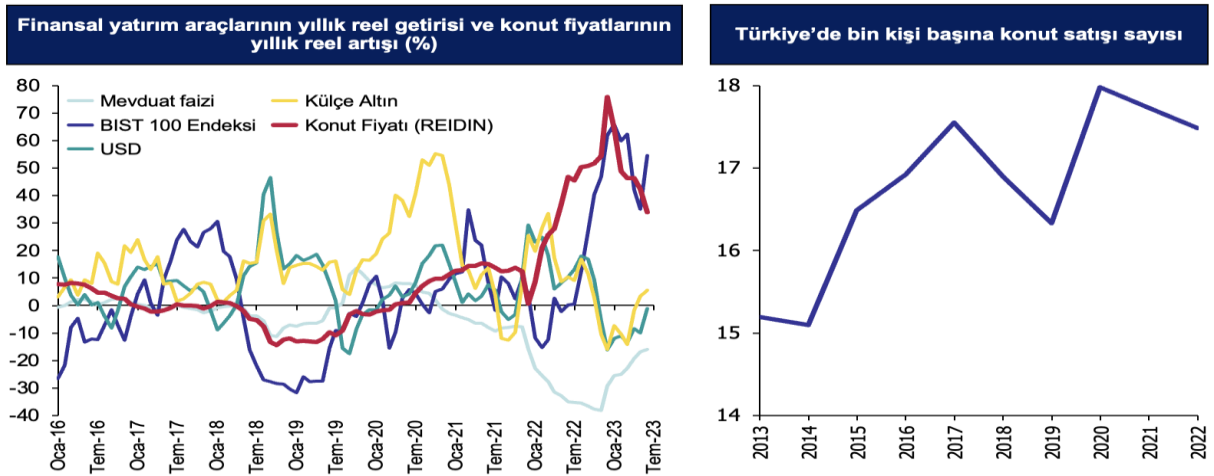


**Grafik 8. Toplam konut satışı sayısı içinde yabancılara satışların payı (%)**

Kaynak: TÜİK, TEPAV hesaplamaları.

**Bütüncül ve kapsamlı olarak hazırlanan imar planlarında sonradan yapılan kısmi değişiklikler de konut piyasasının dinamiklerini bozabilmektedir.** Parsel/bölge bazında yapılan plan değişiklikleri iki şekilde konut fiyatlarını artırabilir: (1) Az gelişmiş bölgelerin cazibe merkezleri haline gelmesine neden olabilir, (2) gelişmiş ve yoğun nüfuslu bölgelerde üst bölgeleme (*upzoning*) ile yatırımın daha çok yapılmasına neden olabilir. Ayrıca bu tür plan değişikliklerinin sadece ekonomik değil, toplumsal etkileri de olabilmektedir. Örneğin, Ankara Dikmen Vadisi'nde yapılan kentsel dönüşüm projesi, ilk etapta düşük gelirli sınıf için tasarlanmış olsa da projenin son etaplarında yüksek gelir grubu hedeflenmiştir. Böylece artan kira fiyatlarından dolayı bölge halkı taşınmak zorunda kalmış ve bölgenin soylulaşması (*gentrification*) sürecinde konut piyasası dinamikleri olumsuz yönde etkilenmiştir.

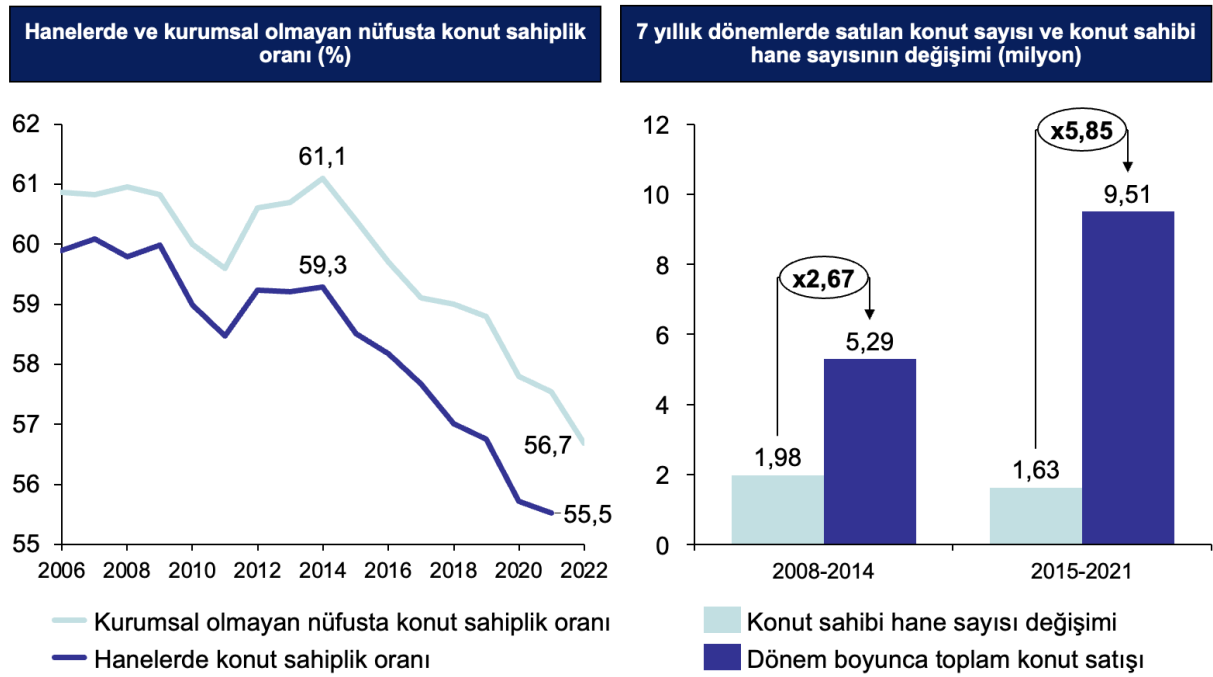
**Finansal yatırım araçlarının reel getirisinin konut fiyatı reel artışının gerisinde kalması da artan fiyatlara rağmen konut talebinin canlılığını korumasını sağlamış olabilir.** Grafik 9'da görüleceği üzere özellikle 2022 boyunca farklı yatırım araçlarının yıllık reel getirisi konut fiyatları yıllık reel artışının gerisinde kalmıştır. Aynı dönemde konut fiyatları zaten oldukça yüksek olmasına rağmen ülke genelinde bin kişi başına konut satışı sayısı tarihi ortalamanın üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

**Grafik 9. Konut fiyatlarındaki reel yıllık artışın çeşitli finansal yatırım araçlarının yıllık reel getirisiyle karşılaştırılması**

Kaynak: REIDIN, TÜİK, Turkey Data Monitor, TEPAV hesaplamaları.

**Konut üretimi ve satışları artarken ülkedeki konut sahipliği oranının gerilemesi asıl sorunun konuta erişimde olduğunu desteklemektedir.** Grafik 10'da görüleceği üzere 2014'ten beri Türkiye'de konut sahipliği oranı azalmaktadır. 2007'den 2014'e konut sahibi hane sayısı 1,98 milyon artarken 2008-2014 döneminde yabancılara satışlar hariç toplam 5,29 milyon konut satışı gerçekleşmiştir; yani bu dönemde yeni konut sahibi hane başına 2,67 konut satışı gerçekleşmiştir. Oysa 2014'ten 2021'e konut sahibi hane sayısı 1,63 milyon artarken 2015-2021 döneminde 9,51 milyon konut satılmıştır. 2014 sonrasında yeni konut sahibi hane başına konut satışı 5,85'e yükselmiştir. Benzer bir durum yapı kullanma izin belgesi sayısı için de geçerlidir. Yeni konut sahibi hane başına yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı 2008-2014 döneminde 1,96 iken 2015-2021 döneminde 3,19'a yükselmiştir. Sadece bu veriler bile Türkiye'de hem yeni hem de yeni olmayan konutların zaten konut sahibi olan hanelerde biriktiğini göstermektedir. Yatırım amacıyla alınan konutlar nedeniyle konut arzının büyük bir kısmı spekülâtif amaçlarla elde tutulmaktadır. Bu durum, toplumun geniş kesimlerinin adil ve sürdürülebilir konut erişimine ulaşmasını engellemektedir.

**Grafik 10. Türkiye'de konut sahipliğinin gelişimi**



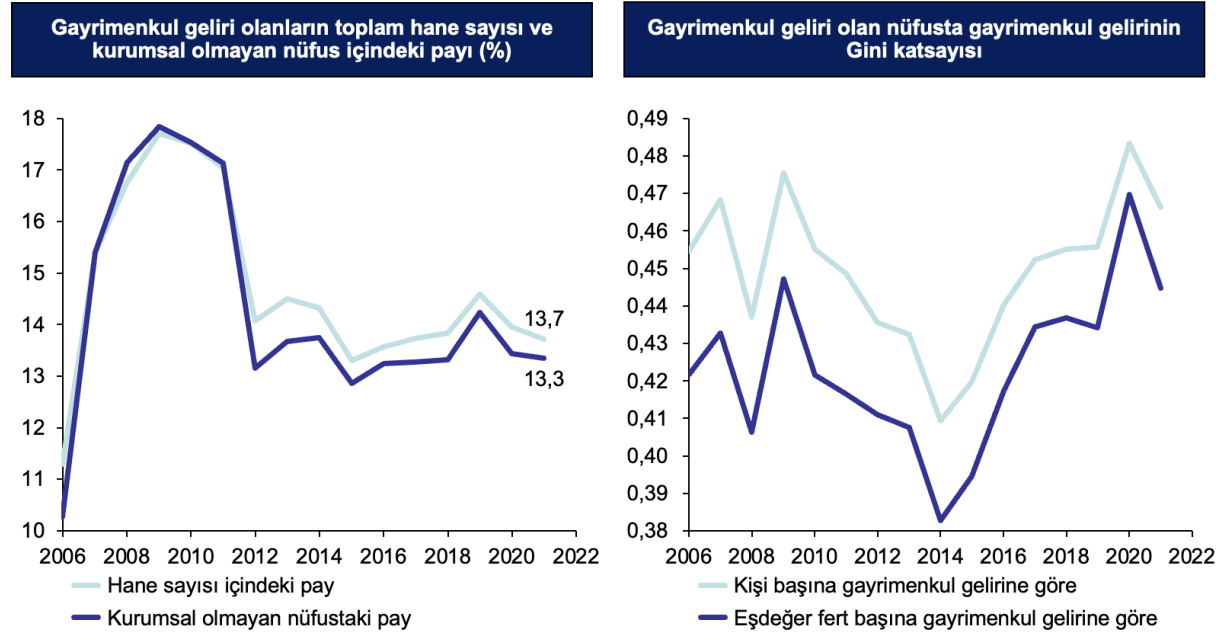
**Kaynak:** TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması kesit veri seti, TÜİK, TEPAV hesaplamaları.

**2008 krizi sonrasında kira geliri daha az sayıda hanede birikmeye başlarken kira gelirin e sahip haneler içindeki kira geliri eşitsizliği ise 2013 sonrasında artış eğilimine girmiştir.**

Gayrimenkul (kira) gelirin e sahip hanelerin toplam hane sayısı içindeki payı 2009'da %17,7'ye kadar çıkmış, ancak krizin de etkisiyle bu oran 2012'de %14,1'e gerilemiştir. 2018 sonrasında yeni bir azalma trendi başlamış gibi görünse de son 10 yıllık ortalamaya göre kira gelirlerinin toplam hanelerin %14'üne aktığı sonucuna varılabilir. Diğer taraftan, kira gelirin e sahip haneler içinde bu gelirin nasıl dağıldığını ölçmek üzere hesapladığımız Gini katsayısı, kira gelirin e eşitsizliğinin 2013'ten beri artış trendinde olduğunu göstermektedir. (Grafik 11) Kira gelirin e eşdeğer fert gelirin e göre sıralı %5'lik gruplara dağılımı incelendiğinde, 2020 itibarıyla toplam kullanılabilir gelirin %22'sine sahip olan en zengin %5'lik gruptakilerin toplam kira gelirin e

%43,5'ine sahip olduğu görülmektedir. 2013-2020 döneminde en zengin %5'tekilerin toplam kira gelirindeki payı 5,3 puan artmış, diğer 19 grubun 13'ünün payı ise azalmıştır.

### Grafik 11. Türkiye'de gayrimenkul (kira) gelirinin\* nüfusa dağılımının gelişimi



**Kaynak:** TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması kesit veri seti, TEPAV hesaplamaları.

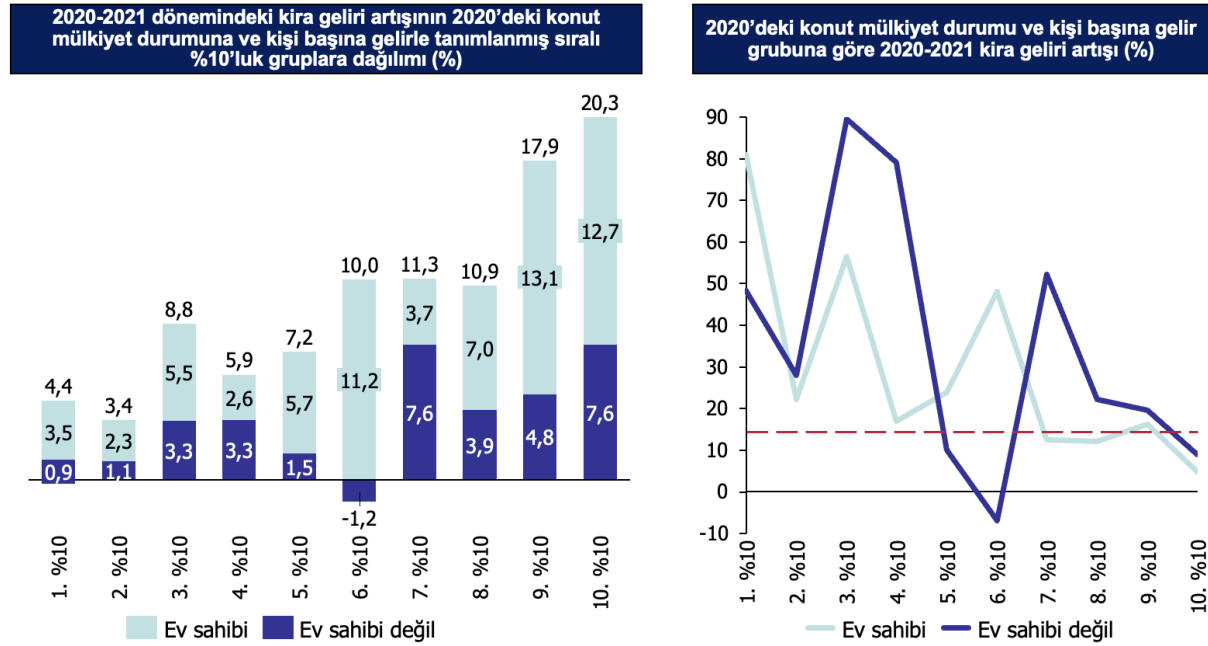
\*Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

**2020-2021 döneminde gayrimenkul geliri dağılımının iyileşmesinde 2020 konut kredisi kampanyasının etkisi olduğu söylenebilir.** Kredi kampanyasının etkisini ölçmek için Hanehalkı Gelir ve Yaşam Koşulları 2018-2021 panel verisi kullanılmış; 2020-2021 dönemindeki toplam gayrimenkul geliri artışının 15+ yaştaki nüfusun 2020'deki gelir grubu (kişi başına gelire göre sıralı %10'luk gruplar) ve oturduğu konutun mülkiyet durumuna dağılımı incelenmiştir. Grafik 12'de görüleceği üzere 2020-2021 dönemindeki (gelir açısından 2019-2020) gayrimenkul geliri artışının %70,4'ünü toplumun yüksek gelirli yarısı, %29,6'sını ise düşük gelirli yarısı sağlamıştır. 2020'de ev sahibi olmayanların bir yıldaki kira geliri artışına %32,7 katkı sağlaması kredi kampanyasının ev sahibi olmayanları ev sahibi yapma konusunda etkisi olduğuna işaret etmektedir. 2020'de ev sahibi olan hanelerin gayrimenkul gelirlerindeki değişime bakıldığında ise gelir seviyesi arttıkça gayrimenkul geliri artışının azaldığı görülmektedir. 2019-2020 döneminde REIDIN verilerine göre, Türkiye genelindeki ortalama kiralar yıllık %14,5 artmıştır. Ev sahibi hanelerin yıllık kira geliri artışı ise en zengin %40'lık grupta bu orana yakın ya da bu oranın altında iken, düşük gelirli %60'lık grupta bu oranın oldukça üzerinde kira geliri artışları yaşanmıştır. Bu durum iki ihtimale işaret etmektedir:

- 1) Düşük gelirli haneler yeni konut sahipliği kanalıyla kira gelirlerinde artış yaşamıştır,
- 2) Kira geliri olmasına rağmen düşük gelirli olan haneler yaşam standartlarını korumak için kiralarda yüksek gelirli ev sahiplerine kıyasla daha fazla artışa gitmektedir.

Bu konularda yapılacak veriye dayalı araştırmalar konut krizine yönelik politika süreçlerine destek olacaktır.

**Grafik 12. Kira gelirinin\* 2020-2021 dönemindeki değişimi (% , gelir grubuna ve konut mülkiyet durumuna göre)**



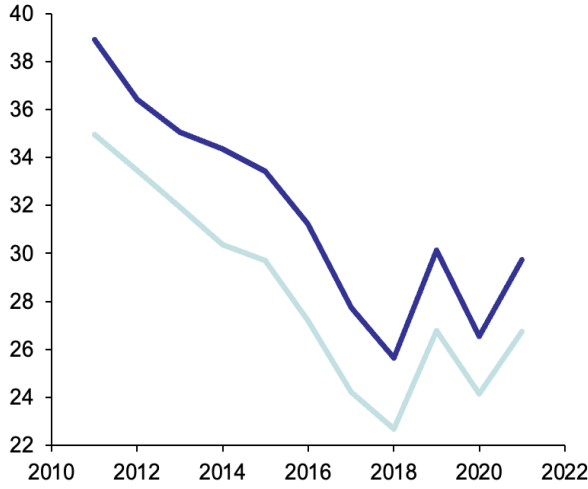
**Kaynak:** TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması panel veri seti, TEPAV hesaplamaları.

\*Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

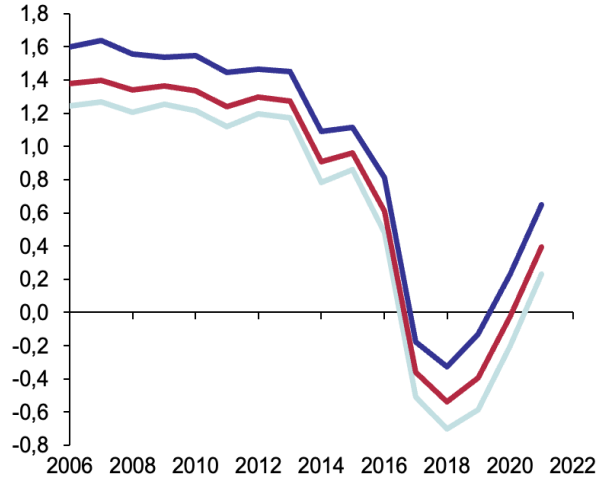
**Kiralardaki artışın gelir artışının üzerinde olması da kiranın hane kullanılabilir geliri içindeki payının artmasına neden olmaktadır.** REIDIN verilerine göre Aralık 2021'den Haziran 2023'e konut kiralari ülke ortalamasında 5,66, İstanbul'da 4,71, en büyük 7 şehirde ise ortalama 5,07 katına; aynı dönemde konut fiyatları ise ülke ortalamasında 4,06 katına çıkmıştır. Kiracıların gelirlerinin bu oranlarda artmaması konut krizini hem bir barınma krizine hem de yoksunluk krizine çevirmektedir. Örneğin SGK verilerine göre ortalama günlük brüt kazanç Aralık 2021'den Nisan 2023'e kamu sektöründe 2,86 katına, özel sektörde 2,71 katına çıkmıştır. Bu durum ücret geliriyle geçinen kiracı bir hanenin hem toplam harcamaları hem de kullanılabilir geliri içinde kiranın payını artırmakta ve haneyi daha kötü koşullarda bir eve taşınmaya ya da diğer harcama alanlarında kesintiye giderek yeni duruma uyum sağlamaya zorlayacaktır. TÜİK'in Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verileri hanelerin konut kira veya borçlarını ödeyememe ve gelirleri ile gerekli harcamaları karşılayamama eğiliminin 2018 sonrasında artmaya başladığını göstermektedir. 2018'de kira ya da konut kredisi ödemesi bulunan hanelerin %22,7'si bu ödemelerini en az bir kez zamanında yapmadığını belirtirken aynı oran 2021'de %29,7 olmuştur. 2021 sonrasındaki hızlı kira artışının bu oranı daha da yukarıya çekeceği beklenebilir. (Grafik 13)

**Grafik 13. Konut masraflarının kullanılabilir gelir içindeki payının gelişimi**

**Ev kirası, faizli borç ödemesi veya konut kredisi ödemesi bulunanlardan son 12 ayda planlanan ödemeyi en az bir kez yapamayanların oranı (%)**



**Hanenin toplam geliri ile gerekli harcamaları yapabilmede yaşadığı zorluk endeksi\***



— Hane sayısı içindeki pay — Kurumsal olmayan nüfustaki pay — Ev sahibi — Kıracı — Toplam

**Kaynak:** TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, TEPAV hesaplamaları.

\*Hanenin toplam geliri ile gerekli harcamaları yapabilme durumu sorusuna verilen cevaplarda “çok zor”, 3; “zor”, 2; “biraz zor”, 1; “biraz kolay”, -1; “kolay”, -2; “çok kolay”, -3 şeklinde yeniden kodlanmış ve bu cevapların hane ağırlıklarına göre ağırlıklı ortalaması alınmıştır.

**Barınma Krizinin Diğer Yansımaları**

**Kiranın kiracı hanelerdeki yükünün artması kira dışı harcamalar için bütçe yetersizliğine neden olarak maddi yoksunlaşmayı tetikleyebilir.** Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2021 verilerine göre ortalama bir kiracının ödediği kiranın yıllık geliri içindeki payı İstanbul'da %21,1, ülke ortalamasında ise %16,8'dir. Kira ve diğer konut giderlerinin gelir içindeki payı ise İstanbul'da %27,6, ülke ortalamasında ise %24,8'dir. Henüz kiralardaki hızlı artış geçerli değilken bile geliri ile gerekli harcamaları karşılayabilmede zorlandığını beyan eden kiracı hanelerin toplam kiracılar içindeki payı 2018'de %36,1 iken 2021'de %67,7'ye yükselmiştir. Ortalama bir kiracı hanenin gelirinin asgari ücret kadar, kirasının ise REİDİN'in kira endeksi kadar artması durumunda İstanbul'daki ortalama bir kiracı hanenin geliri içinde kiranın payı 2021'de %21,1'den 2023'te %27,9'a, ülke ortalamasındaki hanenin geliri içinde kiranın payı ise %16,8'den %18,6'ya çıkmaktadır. Bu durumda kiracı haneler, kiranın bütçeleri içindeki payı arttığından diğer harcama alanlarında kesintiye gitmek durumunda kalabilir. Dolayısıyla barınma krizi aslında kiracı haneler için bir yoksunlaşma süreci olarak da değerlendirilmelidir.

**İlan fiyatlarındaki artışların oldukça yüksek olması, kiracıların ev sahiplerine karşı pazarlık gücünü azaltmaktadır.** IPSOS'un<sup>5</sup> 1-10 Haziran 2022'de yaptığı genel kamuoyu araştırmasına göre, kiracıların %86'sı oturduğu evden taşınmak durumunda kalsa bütçesine uygun bir ev bulamayacağını düşündüğünü beyan etmiştir. Aynı ankete göre, kontratı güncellenen kiracıların %51'i ev sahiplerinin resmi kira artışı üst limitinin üzerinde artış talep ettiğini ve bunların %73'ü ise talep edilen kira artışını kabul ettiğini belirtmiştir. Bu durumun

<sup>5</sup> IPSOS (2022). Anti Kriz Monitörü. <https://www.ipsos.com/tr-tr/kiracilar-bugun-tasinmak-zorunda-kalsak-butcemize-uygun-ev-bulamayiz>

birinci nedeni, ilan fiyatlarının çok hızlı artmasıdır. Örneğin, Aralık 2022-Haziran 2023 döneminde REIDIN verilerine göre kira artışı İstanbul'da %39,9, İzmir'de %48,1, Ankara'da %73,7 iken; BETAM verilerine göre kiralık konut ilanlarının m2 fiyatı aynı dönemde İstanbul'da %50, İzmir'de %80,4, Ankara'da %112,8 artmıştır. Haziran 2023 itibariyle 105 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir konutun ortalama kiralık ilan fiyatı İstanbul'da 15750 TL, İzmir'de 12915 TL, Ankara'da ise 10500 TL'dir. 5 yıllık kontrat dönemi devam eden bir kiralık dairede ev sahibinin eline geçen kira ile piyasada oluşan kira arasındaki farkın açılması, ev sahibinin yasal üst sınırın üzerinde artış talep etmesini teşvik etmektedir. Diğer taraftan kontrat süresi biten ve piyasa rayicine göre kirası yeniden belirlenecek olan kiracı ise ev sahibinin oldukça yüksek kira artışı talep etmesi durumuyla yüzleşmek durumunda kalabilmektedir. Ayrıca kiracı perspektifinden taşınmanın maliyeti sadece yeni evin kirası değildir. Bir kiracının taşınma sürecinde arama maliyetine, yeni evin bir aylık kirası kadar depozito ve emlakçı bedeline ve taşınma maliyetine de katlanması gerekmektedir. Yani bir kiracı oturduğu evden daha kötü koşullarda bir yeni eve taşınmaya razı olsa bile yeni evin kendisi için ortalama aylık maliyeti mevcut ev sahibinin teklif ettiği yeni kiradan daha yüksek olabilmektedir. Dolayısıyla kiracı haneler taşınma opsiyonundan yoksun kalmakta ya da bu hanelerin hareketliliği kısıtlanmaktadır.

**Kira artışları nedeniyle hane gelirinin yetersizliğindeki artış, çocukların eğitimden uzaklaşması ve çocuk işçiliğinin artması risklerini artırabilir.** Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2021 verilerine göre, Türkiye'deki 0-5 yaş grubu nüfusun %35,7'si, 6-14 yaş grubu nüfusun %28'i, 15-25 yaş grubu nüfusun ise %26,7'si kiracı hanelerde yaşamaktadır. Toplam geliri ile gerekli harcamaları yapmakta zorlandığını beyan eden kiracı hanelerde ise 6-14 yaş grubundaki çocuk nüfusunun %21'i yaşamaktadır. Toplam geliri ile gerekli harcamaları yapmakta zorlandığını beyan edip hanedeki iş yoğunluğu<sup>7</sup> 0,85'in üzerinde olan hanelerde ise 6-14 yaş grubu nüfusun %1,84'ü yaşamaktadır. Bu kategorideki 215 bin çocuk için istihdama dahil olma riskinin daha yüksek olduğu düşünülebilir. Ancak çocuk istihdamına yönelmek yerine bu tür hanelerde ebeveynlerin ek iş yapması, çalışma çağındaki hane fertlerinden eğitime devam edenlerin eğitimden tam zamanlı istihdama geçmesi gibi aksiyonlar da beklenebilir. Belirtilen tüm olası aksiyonlar bu tür hanelerin fertleri için farklı olumsuz etkiler ihtiva ettiğinden bu tür hanelerin zamanında belirlenmesi ve sosyal yardımla desteklenmesi önem arz etmektedir.

**Yeni yapılan konut projelerinin çoğu üst gelir grubuna odaklandığından yaşı büyük konutlarda oturan yoksul kesimin afet kırılganlığı artmaktadır.** Hem orta ve altı gelir düzeyindeki hanelerin konut satın alma ihtimalindeki düşüş hem de daha yüksek getiri potansiyeli, inşaat firmalarını yüksek gelir grubuna odaklanan projeler yapmaya teşvik etmektedir. Bunun bir neticesi olarak da yeni konut sahipliği bir statü göstergesi haline gelmekte, gelirden ve servette yaşanan kutuplaşmayı yaşam alanlarının kutuplaşması trendi takip etmektedir. Söz konusu kutuplaşmanın bileşenlerinden biri de gelir gruplarının afet kırılganlıkları arasında fark oluşmasıdır. Türkiye'deki tüm hanelerin %38,7'si 2001 ve sonrası

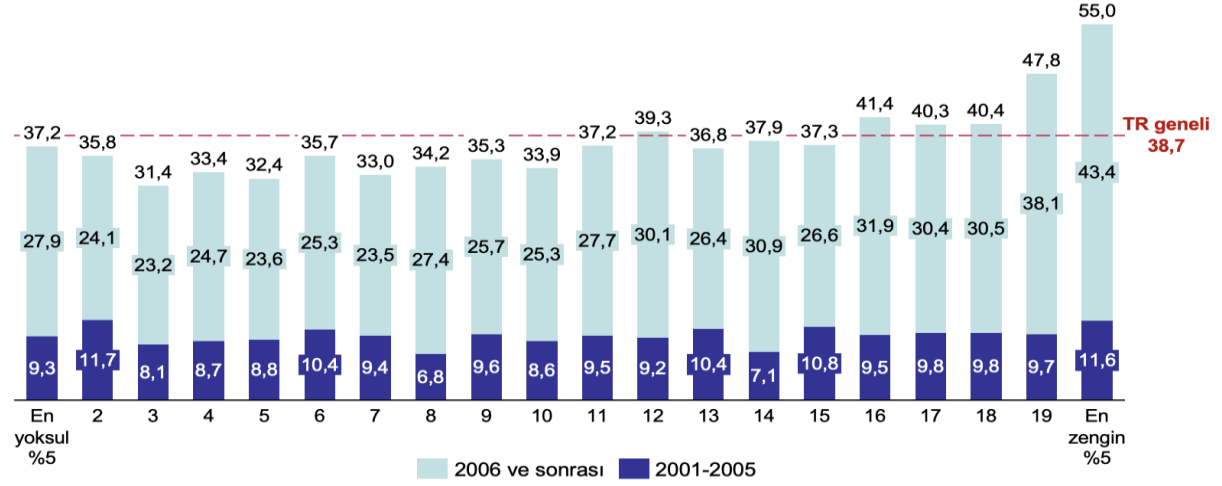
<sup>6</sup> TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları 2021 kesit verisine göre Türkiye'deki kiracı hanelerin oturdukları konutların ortalama büyüklüğü 105,2 m<sup>2</sup>'dir.

<sup>7</sup> Bir hanede yaşayan çalışma çağındaki tüm fertlerin referans yılda çalıştıkları toplam ay sayısı, aynı fertlerin teorik olarak çalışabileceği toplam ay sayısına oranlanarak hanenin iş yoğunluğu hesaplanmaktadır. İş yoğunluğu %85'in üzerinde olan hanelerde yüksek iş yoğunluğu durumu olduğu varsayılmıştır.



yapılmış binalarda otururken aynı oran eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre en zengin %5'teki hanelerde %55, en yoksul %5'teki hanelerde ise %37'dir. (Grafik 14)

**Grafik 14. Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre sıralı %5'lik grupların oturduğu konutların yaş dağılımı (% , 2019)**



**Kaynak:** TÜİK Hanehalkı Bütçe Anketi, TEPAV hesaplamaları.

**Konut fiyatlarındaki artışın kentsel kayıt dışılığı artırması, yaşam alanlarındaki kutuplaşmanın daha da derinleşmesine neden olabilir.** Gilbert, (2016)<sup>8</sup> barınma sorununun yaşandığı bölgelerde kentsel kayıt dışılığın ya da gecekondulaşmanın arttığını belirtmektedir. Ekonomik motivasyonla daha fazla iş olanağı sunan şehirlere göç eden yoksul hanelerin yüksek konut kiralaları ve fiyatlarıyla yüzleşmesi, bu haneleri kendi evlerini inşa etmeye yönlendirebilir. Üstelik ulaşım ağının genişlemesi, ulaşımın hızlanması ve imar barışı ihtimali gibi teşvik unsurları yoksul hanelerin kentsel kayıt dışılığa yönelimini kolaylaştırabilir. Diğer taraftan, Smolka (2003)<sup>9</sup> kentsel kayıt dışılığın sosyal hareketlilik ve temel haklara erişimin önündeki en büyük engellerden biri olduğunu belirtmektedir.

**Yüksek konut fiyatları birey, şehir ve ülke düzeylerinde verimlilik sorunlarına neden olabilir.** Maclennan vd. (2021)<sup>10</sup> özellikle çocukluk ve gençlik yıllarındaki kötü konut koşullarının yaşam boyu beşeri sermayenin azalması ve yetersiz kullanımıyla güçlü bir ilişkisi olduğunu belirtmiştir. Aynı çalışmada yüksek konut fiyatları nedeniyle düşük gelirlilerin beşeri sermayeyi artırabilecek harcamalardan uzaklaşabileceği ve istihdam merkezlerinden uzakta yaşamak durumunda kaldıkları için yanlış işgücü piyasası eşleşmeleri yaşayarak yaşam boyu gelirlerinin azalacağı da tartışılmıştır. Glaeser (2008)<sup>11</sup> şehirlerin ekonomik büyüme için beşeri sermayeye ihtiyaç duyduğunu ancak yüksek konut fiyatlarının emek kesimi için şehrin çekiciliğini azaltacağını tartışır. Hsieh ve Moretti (2015)<sup>12</sup> ABD'nin yüksek verimli şehirlerindeki konut arzı sorununun emeğin etkin yeniden dağılımına engel olarak ülkenin

<sup>8</sup> Gilbert, A. (2016). Rental housing: The international experience. *Habitat International*, 54, 173-181.

<sup>9</sup> Smolka, M. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Land Lines*, 15(1), 4-7.

<sup>10</sup> Maclennan, D., Long, J., & Leishman, C. (2021). Housing and productivity: all or nothing at all. *UNSW City Futures Research Centre*. Sydney.

<sup>11</sup> Glaeser, E. L. (2008). *Cities, agglomeration, and spatial equilibrium*. OUP Oxford.

<sup>12</sup> Hsieh, C. T., & Moretti, E. (2015). Why do cities matter? Local growth and aggregate growth. *NBER Working Paper 21154*.



potansiyel büyümesini gerçekleştiremediğini tespit etmiştir. İstanbul'da BETAM verilerine<sup>13</sup> göre, ortalama kiralık konut ilan m<sup>2</sup> fiyatının 161,2 TL'ye çıkması, Türkiye'de de benzer risklerin birikmekte olduğuna işaret etmektedir. Ülkedeki toplam istihdamın %20,4'ünü, ücretli ve yevmiyeli istihdamının %23,6'sını, toplam katma değer ise %30,4'ünü üreten bir şehrin işgücü için çekiciliğinin azalması ülkenin yeni yapısal sorunlar tecrübe etmesine neden olabilir. Bu ihtimali bertaraf etmek için Türkiye'nin ana yapısal sorunları arasında yer alan bölgesel kalkınma farklarını azaltma konusuna hızlıca odaklanması gerekmektedir.

**Kıraların yüksek olduğu ilçelerdeki kamu görevlilerinin başka ilçelere tayin istemesi, söz konusu ilçelerde kamu hizmetlerinin aksamasına neden olabilir.** Muğla gibi turizm faaliyeti yoğun bir ilde basına da yansıyan<sup>14</sup> bu sorun, son iki yıldaki yüksek kira artışları dikkate alındığında çoğu büyükşehir için dikkate alınması gereken bir sorundur. Fertlerinden en az birinin kamu çalışanı olduğu kiracı statüsündeki hanelerin 2018'de %63'ü konut masraflarının yük getirdiğini beyan ederken 2021'de aynı oran %76,4'e yükselmiştir. Tablo 1'de konut masraflarının haneye nasıl bir yük getirdiği sorusuna verilen ortalama cevaplar, oturlan konuttaki mülkiyet şekli ve hanede kamu çalışanı varlığına göre tanımlanmış 9 grup için sunulmuştur. Görüleceği üzere hanede kamu çalışanı olmasından bağımsız olarak, konut masrafları kiracılar için hem ev sahiplerinden hem de lojmanda oturanlardan daha fazla yük oluşturmaktadır. Lojmanda oturanlarla ev sahipleri arasında ise konut masraflarının getirdiği ortalama yük açısından anlamlı bir fark tespit edilmemiştir. (Tablo 1) Lojmanda ikamet etmenin kiracı olmaya kıyasla hanelere getirdiği bir avantaj söz konusu iken kamu çalışanı olan hanelerde lojmanda ikamet edenlerin payının 2012'den beri azaldığı dikkat çekmektedir. Bu durumun nedeni kamuda çalışan sayısı artarken lojman sayısının artmamasıdır. (Grafik 15)

**Tablo 1. Hanedeki istihdam yapısı ve konut mülkiyet durumuna göre konut masraflarının haneye getirdiği ortalama yük (2021, 1: Çok yük getiriyor - 3: Yük getirmiyor)**

	Kiracı	Ev sahibi	Lojman
Sadece kamuda çalışanı olan haneler	2,08	2,17*	2,22*
Hem kamuda hem de özel sektörde çalışanı olan haneler	2,02	2,40*	2,58*
Sadece özel sektörde çalışanı olan haneler	1,85	2,20*	2,44**

**Kaynak:** TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması kesit veri, TEPAV hesaplamaları.

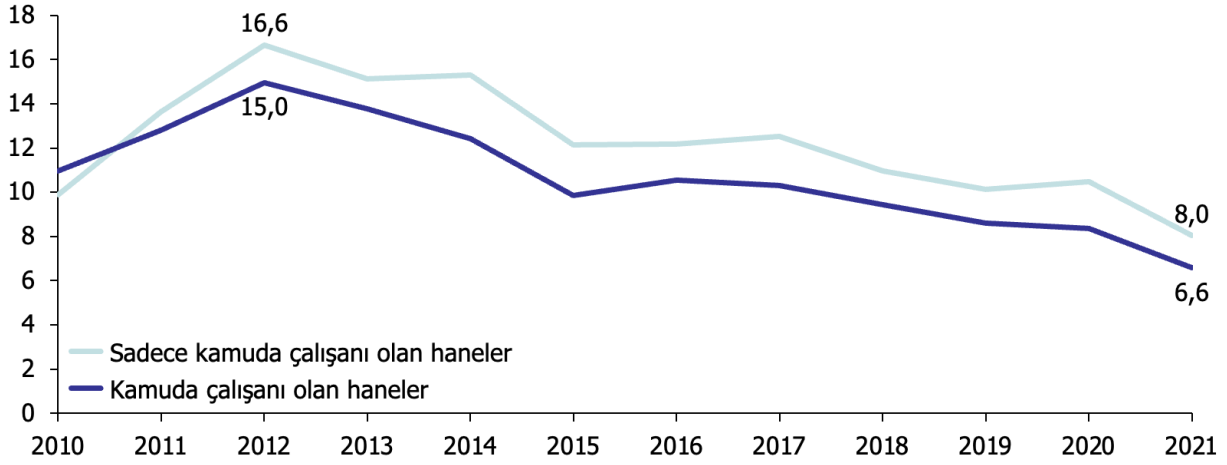
Ev sahipleri için konut kredisi faizi geri ödemeleri kapsamıştır. Gelir ve Yaşam Koşulları anketinde fertlerin kamuda mı özel sektörde mi istihdam edildiğine yönelik bir soru olmadığından esas işinin faaliyet kodunu "kamu yönetimi ve savunma" olarak beyan eden ücretli ve yevmiyelilerden kayıtlı olarak çalışanlar kamu çalışanı varsayılmıştır.

\* Aynı hane yapısı içindeki kiracı hanelerle fark istatistiksel olarak anlamlı \*\* Aynı hane yapısı içindeki kiracı ve ev sahibi hanelerle fark istatistiksel olarak anlamlı.

<sup>13</sup> BETAM (2023). sahibindex kiralık konut piyasası görünümü: Ağustos 2023.

<https://betam.bahcesehir.edu.tr/2023/08/sahibindex-kiralik-konut-piyasasi-gorunumu-agustos-2023/>

<sup>14</sup> <https://www.muqlagazetesi.com.tr/egitim-isten-yukse-kira-fiyatlarina-tepki-138299h.htm>

**Grafik 15. Lojmanda oturan hanelerin toplam hane sayısı içindeki payı (Hanedeki istihdam yapısına göre, %)**

**Kaynak:** TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması kesit veri, TEPAV hesaplamaları.

**Konut masraflarının ve kredilerinin karşılanabilir olmaması, bireylerin psikolojik ve fiziksel sağlığını etkileyebilir.** Kira fiyatlarının düzensiz bir şekilde artması, konutta ortaya çıkabilecek muhtemel onarımlar ve konut kredilerinin yüksek oranlı faizler nedeniyle ödenememesi, hastalık ve ölüm oranlarını artırmaktadır. Bentley vd. (2011), konut masrafları hane gelirlerinin %30'undan fazla olan kişilerin ruh sağlıklarında finansal stres biçimlerinin ötesinde bir bozulma yaşadığını belirtmiştir<sup>15</sup>. Taylor vd. (2007) sürdürülemez konut borçlarının ve kira ödeme sorunlarının ruh sağlığı üzerinde genel finansal sıkıntıların dışında anlamlı bir negatif etkisi olduğunu tespit etmiştir. Konut ödeme sorunlarının psikolojik etkisi boşanma ve iş kaybının yarattığı etkiye benzer büyüklüktedir. Ayrıca konut kredisini ödeyememe durumuyla karşılaşan bir ev sahibinin psikolojik durumundaki bozulmanın kirasını ödeyemeyen bir kiracının yaşadığından fazla olduğu da çalışmanın önemli bulgularındadır.<sup>16</sup> Ev sahiplerinin evinden olma ihtimalinin yarattığı ilave yoksunluk hissinin buna neden olduğu düşünülebilir. Türkiye'de bu konuyla ilgili gelişmelerden biri topraktan, temelden ya da inşaattan ev alma sürecinde olan haneler cephesinde gerçekleşmektedir. Girdikleri projenin krediye uygun hale gelmesi için inşaat seviyesinin %70'i bulmasını bekleyen yatırımcılar, kredi faizlerinin yükselmesi ve kredi miktarının azalması nedeniyle planladıkları konuta erişememe durumunu yaşamaktadır. Bu tür yatırımcılar projeden çekilseler dahi bugüne kadar yaptıkları ödemelerin reel kaybı yaşadıkları stresin boyutunu daha da artırmaktadır.

**Yüksek kiralar nedeniyle daha kötü koşullar sunan bir eve taşınmak durumunda kalan kiracı hanelerin yaşam standartlarının düşmesi de bu hanelerdeki bireylerin ruh sağlığını olumsuz etkileyebilir.** Yaşadığı konutun ısınma, nem, rutubet ve güvenlik gibi sorunlarının olması, bir hanenin genel yaşam standardını düşürmektedir. Shelter England tarafından 2021 yılında yapılan bir araştırmaya göre, konut sorunlarının bireylerin sağlığını etkilediği tespit edilmiştir. Bu çalışmaya göre, İngiltere'de konut sorunları nedeniyle kiracıların

<sup>15</sup> Bentley, R., Baker, E., Mason, K., Subramanian, S. V., & Kavanagh, A. M. (2011). Association between housing affordability and mental health: a longitudinal analysis of a nationally representative household survey in Australia. *American journal of epidemiology*, 174(7), 753-760.

<sup>16</sup> Taylor, M. P., Pevalin, D. J., & Todd, J. (2007). The psychological costs of unsustainable housing commitments. *Psychological medicine*, 37(7), 1027-1036.

%39'unda stres ve gelecek kaygısı olduğu, %22'sinin fiziksel olarak hastalandıkları ve %21'inin işteki performanslarının düştüğü tespit edilmiştir<sup>17</sup>.

## Barınma Krizine Yönelik Politika Tasarımında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

**Konut politikasının amacının net olması gerekmektedir: Herkesi konut sahibi mi yapmak istiyoruz yoksa kiralari ödenebilecek düzeylere çekmeyi mi?** Pandemi döneminde konut satışlarını artırmaya yönelik aksiyonların kira sorununu doğurduğu ve servet eşitsizliğini artırdığı tecrübe edilmiştir. Her gelir grubundan hanenin konuta erişimini kolaylaştırarak herkesin ev sahibi olmasını amaçlayan politikalar, ülkedeki servet eşitsizliğini azaltabilir ancak ev sahiplerinin hareketliliği kiracılardan düşük olduğundan<sup>18</sup> bu politikalar işgücü piyasasının etkinliğini bozabilir. Eğer konuta erişimi kolaylaştıracak politikalar, işgücü piyasası dinamiklerini dikkate alan ve çalışanlar ile işler arasındaki eşleşme sağlayabilen politikalarla desteklenebilirse etkin bir mekânsal hareketlilik sağlanabilir ve bölgesel işgücü piyasası bölünmeleri de azaltılabilir<sup>19</sup>. Kiralari ödenebilecek düzeye getirmek amacıyla oluşturulacak politikalar ise özellikle düşük ve orta gelirli hanelerin uygun fiyatlı konutlarda oturmasına yardımcı olabilir. Böylece işgücü hareketliliği artarken ekonomik büyüme teşvik edilebilir. Öte yandan bu politikalar ile konut sahipliği teşvikleri azalabilir ve toplumdaki varlık birikimi olumsuz etkilenebilir. Kiralık konut piyasasındaki talep artışı ise kira fiyatlarının tekrar yükselmesine neden olabilir.

**Ana amacı olan fiyat istikrarını sağlamaktan sapmamak üzere TCMB'nin konut krizini aşmak ve gelir-servet eşitsizliğini azaltmak gibi konuları tartışmaya başlaması için uygun bir dönemdeyiz.** 2007-2008 küresel krizi sonrasında yoğun bir akademik ilgi gören "para politikasının konut piyasaları üzerindeki etkisi" konusu, pandemi sonrasında yeniden popülerlik kazanmıştır. Kuttner ve Shim (2016)<sup>20</sup> 57 ülkeyi kapsayan panel veriye dayalı çalışmalarında yedi makro ihtiyati politikanın konut kredileri ve fiyatları üzerindeki etkisini incelemiş borç servisi-gelir oranındaki sıkılaşmanın konut kredisi artış hızında yavaşlama sağladığını, konut vergilerindeki artışın ise konut fiyatlarını düşürücü yönde etki yarattığını tespit etmiştir. Ancak, aynı çalışmada politikaların konut piyasası üzerindeki etkilerinin ülkeler arasında farklılaşabileceği de belirtilmiştir. Daha güncel bir çalışmada, Gorea vd (2022)<sup>21</sup> sanılanın aksine konut fiyatlarının para politikası değişikliklerine/şoklarına çok kısa sürede (birkaç hafta içinde) tepki verdiğini ve bu etkinin konut kredisi kanalından gerçekleştiğini tespit etmiştir. Para politikasının istihdam, ücretler/gelirler, üretim maliyetleri gibi barınma krizi tartışmasında öne çıkan değişkenler üzerinde etkisi olduğundan bu konuların TCMB'nin araştırma ajandasına girmesi, sağlıklı bir tartışma zemini oluşması açısından önem arz etmektedir.

<sup>17</sup> Shelter England, Oct 2021. Health of One in Five Renters Harmed by Their Home.

<sup>18</sup> Gelir ve Yaşam Koşulları 2017-2021 panel veri setini kullanarak yaptığımız analize göre 2020 ve 2021'de örnekleme yer alan bireylerden 2020'de ev sahibi olanların %2,83'ü 2021'de yeni bir adreste bulunmuşken, 2021'de kiracı olanların %17,1'i 2021'de yeni bir adreste bulunmuştur.

<sup>19</sup> Causa, O., Woloszko, N. (2020). Housing and Wealth Inequality: A Story of Policy Trade-offs. CEPR, VoxEU. <https://cepr.org/voxeu/columns/housing-and-wealth-inequality-story-policy-trade-offs>.

<sup>20</sup> Kuttner, K. N., & Shim, I. (2016). Can non-interest rate policies stabilize housing markets? Evidence from a panel of 57 economies. *Journal of Financial Stability*, 26, 31-44.

<sup>21</sup> Gorea, D., Kryvtsov, O., & Kudlyak, M. (2022). House Price Responses to Monetary Policy Surprises: Evidence from the US Listings Data. Federal Reserve Bank of San Francisco, working paper.

**Sosyal yardımlara uygunluk kriteri olarak hane geliri yerine hanenin kira ya da konut harcaması dışı gelirinin kullanılması, yardımların etkinliğini artırabilir.** Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2021 verilerine göre, Türkiye’de eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirinin medyan değerinin %60’ının altında geliri olanlar, toplam hane sayısının %15,4’ü, toplam nüfusansa %21,3’üdür. Oysa hanelerin kullanılabilir gelirinden kira harcaması çıkarılıp aynı analiz tekrarlandığında bu kritere göre yoksulluk oranı hanelerde %17,8’e, nüfusta %23,1’e yükselmektedir. Kullanılabilir gelirden toplam konut masrafı çıkarılıp analiz tekrarlandığında ise yoksulluk oranının hanelerde %19,4’e, nüfusta %24,4’e yükseldiği görülmektedir. Toplam gelire göre yoksul sayılmayan 3,62 milyon kişi konut harcaması dışı gelire göre yoksul çıkmakta; toplam gelire göre yoksul sayılan 1,02 milyon kişi ise konut harcaması dışı gelire göre yoksul sayılmamaktadır.

**Yabancılara konut satışının sınırlandırılması ya da yasaklanması düşünülmelidir.** Her ne kadar son bir yılda satılan konutların %3,7’sini yabancılar almış olsa da yabancı talebinin ülke genelinden ziyade özellikle turizm bölgelerindeki konut piyasası dinamiklerini bozduğu unutulmamalıdır. Örneğin, konut sorununu çözmek üzere boş ev vergisini de uygulayan Kanada, 1 Ocak 2023’te yürürlüğe girmek üzere iki yıl boyunca yabancılara konut satışını yasaklama kararı almıştır. Türkiye’de de yabancılara konut satışının zorlaştırılması, sınırlandırılması ya da yasaklanması, en azından yabancı talebi kaynaklı konut fiyatı artışının yaşandığı bölgeler için öne çıkan aksiyonlar arasında yer almaktadır.

**Kamu hizmetlerinin aksamaması ve kamu hizmetlerinden duyulan memnuniyetin azalmaması için kamu çalışanlarına lojman arzı artırılabilir veya kısa vadede barınma desteği verilebilir.** Tablo 1’de gösterildiği üzere 2021’de, yani barınma krizini asıl konuşmaya başladığımız dönemden önce bile, lojmanda ikamet eden hanelerde konut masraflarının yarattığı yük kiracı olanlara kıyasla düşüktür.

**İnşaat maliyetleri artışını kısa vadede durduracak, orta-uzun vadede ise azaltacak önlemler alınmalıdır.** Almanya’da 2018’de toplanan İnşaat Maliyetlerini Azaltma Komisyonu, altı politika önerisi sunmuştur<sup>22</sup>. Bu öneriler Türkiye için de uygun olup aralarından imar mevzuatının geliştirilmesi, seri ve modüler inşaatın teşvik edilmesi, dijital teknolojilerin sunduğu fırsatlardan yararlanılması önerileri öne çıkmaktadır. İnşaat maliyetlerini düşürmek üzere ilk olarak teknik ve idari şartnamelerin, yapı ve maliyet kodlama sisteminin çağdaş hale getirilmesi önem arz etmektedir. İkinci olarak düşük maliyetli ve daha hızlı konut üretimine izin veren endüstriyel inşaat tekniklerinin Ar-Ge süreçlerinin ve kullanımının teşvik edilmesi gerekmektedir. TOKİ de kendi projelerindeki yeni üretim tekniklerinin kullanılmasını sağlayarak üretime dönük verimlilik artırıcı bilginin yaygınlaşmasına destek olabilir. Üçüncü olarak, mimarlık, mühendislik ve inşaat alanında dijital dönüşümün temelini oluşturan yapı bilgisi modelleme süreçlerinin yaygınlaşması sağlanmalıdır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yapı bilgisi modelleme kullanımını zorunlu hale getirerek sektörün dijitalleşmesini hızlandırabilir. Türkiye’de mevcut yapı stokunun dijital ortama kaydedilmesi de konut piyasasının düzenlenmesi açısından öne çıkan dijital çözümlerden biridir. Böyle bir dijital araç, çevre, ulaşım ve kamu hizmeti sunumu hedeflerini içeren kentsel stratejilerin belirlenmesini ve

<sup>22</sup><https://www.bmi.bund.de/EN/topics/building-housing/building/construction-sector/measures-reduce-constructions-costs/measures-reduce-constructions-costs-node.html>

arzın talebe yanıt vermesine olanak tanıyan esnek arazi kullanım düzenlemelerinin hayata geçirilmesini kolaylaştırabilir.

**Hükümetin de gündeminde olan boş ev vergisi gibi uygulamalar konutun yatırım aracı olarak cazibesini azaltabilir.** Boş ev vergisi spekülâtif boş evlerin sayısını azaltarak kiralık ev arzını artırıp kiralaları aşağı çekebilir. Bu tür vergi politikaları, ev sahiplerini boş bırakılmış konutlara yatırım yapmaktan vazgeçmeye veya mevcut konutları kiralama yönünde teşvik edebilir. Boş bırakılmış konutların kiralanması ile konut stokunun daha etkin kullanılmasına ve arz-talep arasındaki dengenin kurularak konut pazarındaki dengesizliklerin azaltılmasına yardımcı olabilir. Ancak arızı boş evlerin satılması için teşviki azaltacağından satılık konut arzında azalma yaratarak konut fiyatlarını yükseltebilir<sup>23</sup>.

**Ancak, boş ev vergisi uygulamasının iyi tasarlanması gerekmektedir.** Konutların kullanım amaçlarına ve tipolojilerine göre doluluk-boşluk analizlerini yapmak üzere Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) gibi araçlardan faydalanılabilir. Ancak uygulama sürecinde dikkat edilmesi gereken ana husus bu yeni verginin hangi mükellefleri kapsayacağı olmalıdır. Bu bağlamda ilk olarak boş evlerle ilgili işlem yapılırken miras hukuku ve ticaret hukukunun dikkate alınması önem arz etmektedir. Örneğin, ticaret yapan ve bankalardan kredi kullanan başta küçük ölçekli işletmeler olmak üzere birçok firma, kredi kullanmak amacıyla birden fazla konut edinmekte ve bu konutları ipotek vererek boş tutmaktadır. İkinci olarak, yazlıkçıların, eski ve işlevselliğini yitirmiş konuta sahip olanların veya inşaat sektörü değer zincirinde yer alıp konut karşılığı iş yapan işletmelerin de gündemde olan boş ev vergisinden muaf olması gerekebilir. Örneğin yazlık ev sahiplerinin kapsam dışında tutulmak istenmesi durumunda, “yazlık ev” tanımının kanunla tam ve net şekilde belirtilmesi de gerekecektir. Eğer bu uygulama iyi tasarlanırsa bunun suç oranlarını azaltma gibi pozitif taşıma etkileri de olabilir. Tran (2021) konut doluluğunun yüksek olduğu bölgelerde hırsızların içeri girmek için daha az teşvikinin olduğunu tespit etmiştir<sup>24</sup>.

**Sosyal konut stokunun genişlemesi ve bunun isteyen herkes için bir seçenek haline gelmesi gerekmektedir.** Anayasa'nın 57. Maddesine göre “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”. Türkiye’de yeni konutlar yapılmakta ancak bu konutlar ihtiyaç sahibi hanelere dağılmadığından düşük ve orta gelirli hanelerin var olan kötü yaşam koşulları sorunu çözülememektedir. Düşük gelir grubundaki ailelerin yaşam kalitesinin artması için sosyal konutların düşük maliyetle ve uzun sürede ödenebilirliğinin sağlanması (ulaşılabilir olması) gerekmektedir. Bu bağlamda TOKİ için dört aksiyon öne çıkmaktadır:

1. TOKİ'nin günümüzde özel mimari projeler de çalışmaya başladığı ve bu yönelimin üretim maliyetlerini artırdığı görülmektedir. TOKİ'nin ulaşılabilirlik kriterlerini sağlayan sosyal konut projelerine daha fazla ağırlık vermesi gerekmektedir.
2. 2001'e kadar TOKİ tarafından yaklaşık bir milyon kooperatif konutu desteklenerek sosyal konut yapımına hız kazandırılmıştır. TOKİ'nin bu uygulamaya tekrar başlaması da sosyal konut ihtiyacının hızlı şekilde artırılmasına yardımcı olabilir.

<sup>23</sup> Han, L., Stacey, D., & Chen, H. (2023). Frictional and Speculative Vacancies: The Effects of an Empty Homes Tax. *Asian Bureau of Finance and Economic Research Working Paper*.

<sup>24</sup> Tran, M. Z. (2021). Positive Side Effects of Affordable Housing Policy, The Impact of Vancouver Empty Homes Tax on Crime in the City.

3. TOKİ mevzuatında yer aldığı üzere bankalarca kullanılan ipotekli konut kredilerinin idarece devralınması ve bu kredilere dayalı menkul kıymet ihracı mümkündür. TOKİ bu kanaldan kaynak sağlayıp söz konusu kaynağı sosyal konut yapımında kullanabilir.
4. Tapu harçlarının düşürülmesi ancak mutlaka doğru konut değerlemesi yapılarak her konutun gerçek değeri üzerinden vergilendirilmesi sağlanmalıdır. Bu değişiklikten elde edilecek vergi geliri artışı sosyal konut geliştirmede kullanılmak üzere TOKİ'ye ya da TOKİ'nin kullanıcısı olacağı bir sosyal konut fonuna aktarılabilir.

**Kiralardaki artışı kontrol altında tutmak ve kiracıları finansal açıdan rahatlatmak için kiralayanın yerel yönetim, merkezi yönetim ya da kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olduğu sosyal kiralama yöntemleri bir çözüm olarak düşünülebilir.** Birleşik Krallık'ta uygulanan sosyal konutlandırma modelinde sosyal kiralaların özel kiralara kıyasla daha düşük olduğu ve hanelere daha güvenli ve uzun vadeli kiracılık opsiyonu sunulduğu belirtilmektedir<sup>25</sup>. Temmuz 2023'te GYODER'in tanıttığı GYODER Yeni Konut Modeli<sup>26</sup> de bu çerçevede değerlendirilebilir. Kiralama alanında kamu-özel iş birliği esasına dayanan bu modelde kamu arazileri kullanıldığından konutlardaki arsa maliyeti ortadan kalkmakta ve bu da konut fiyatlarını düşürmektedir. GYODER modelinin kiralayan statüsüne ise kurumsal inşaat firmaları yer almaktadır. Bu modelin en önemli unsuru arsanın bedelsiz olmasıdır. Ayrıca bulunacak arsaların konumları da çok önemlidir. Bilindiği üzere şehir merkezlerinde kamu stokunda yeterli miktarda arsa bulunmamaktadır. Şehir merkezine uzak olan arsalar yapılan konutlar ise şehir kimliğini bozmakta, şehirler otel-kentlere dönüşmektedir. Sosyal kiralama modellerinde bu hususlar mutlaka dikkate alınmalıdır. Ayrıca kiralama yapılacak konutların kiralama şartları da önem arz edecektir. Gelirleri kiralar kadar artmayan özellikle alt ve orta gelirli hanelerden bu modele çok fazla talep olması beklenebilir. Bu nedenle modele uygunluk şartlarının ve modelin uygulama esaslarının çok adil ve net olarak belirlenmesi gerekecektir. Uygulama esaslarında da iki yöntem öne çıkmaktadır: 1) Kiralamanın süreli olması ve bu süre sonunda kiracının tahliye edilmesi, 2) kiralama sonunda kiracıya oturduğu konutun satılması. İller hatta ilçeler arasında sosyoekonomik farklılıklar gözetilerek bu usullerin il-ilçe bazında farklılaşması da modelin etkinliğini artırabilir. Hollanda'da yerel otoriteler sosyal konutu desteklemek amacıyla konut yapılacak olan arazileri düşük bedelden sunup, maliyetlerin azalmasına katkı sağlamaktadır<sup>27</sup>. Böylece yaşlılar, küçük hane halkları, düşük gelirli ve sosyal yardım alma eğiliminde olanlar konut ve kira fiyatlarının düşük olmasından yararlanabilmektedir. İngiltere'de ise sosyal kiralık konuttan sosyal ev sahipliğine dönüşüm için "Satın Alma Hakkı" (*Right to Buy*) politikası ile kiracılara evlerini indirimli bir fiyattan satın alma hakkı verilmektedir.

**Toplumun her kesimi için karşılanabilir ve yaşanılabilir konut alanları oluşturarak katılımcı, kapsayıcı ve bütüncül her ölçekte planlama süreçlerinin yürütülmesi gerekmektedir.** Mekânsal düzenlemeleri gösteren imar planları, zaman içerisinde birçok değişikliğe maruz bırakılmakta ve yapılan değişiklikler plan bütünlüğünü bozabilmektedir. Plan değişiklikleri ile konut alanlarının çevresindeki değişimler, hane halkları için aidat ve kira gibi konut maliyetlerini artırabilmektedir. Plan değişikliği yapılacak olan alanın, mevcut arazi

<sup>25</sup> [https://england.shelter.org.uk/support\\_us/campaigns/what\\_is\\_social\\_housing](https://england.shelter.org.uk/support_us/campaigns/what_is_social_housing)

<sup>26</sup> <https://www.gyoder.org.tr/files/202307/a2e898f8-3e5d-4f01-8ef6-df9df1bb4be2.pdf>

<sup>27</sup> Karakaş, B. (2008). Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri.



kullanımı ile ilişkisi düşünölmeli ve bu değışikliğin kiracıların ekonomik durumunu etkilediği göz önünde bulundurularak plan değışikliği yapılmalıdır.

**Üst bölgeleme (upzoning) kararlarının, planlama süreci ile birlikte düşünölmeli gerekmektedir.** Üst bölgelemenin temel amacı, özellikle yoğun nüfuslu bölgelerde mevcut arazi kullanım kısıtlamalarını hafifletmek veya değıştirmek için daha fazla konut veya ticari alan oluşturmaktır<sup>28</sup>. Türkiye’de üst bölgeleme kavramı genellikle parsel bazında yoğunluk artışları, parsel niteliğinin ve kullanımının değıştirilmesi veya kentsel dönüşüm projeleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Nüfus yoğunluğunun artırılarak talebin yükselmesi, üst bölgeleme yapılmış bölgelerin cazibesinin artması ve bölgede bulunan ekonomik faaliyetlerin değışmesi nedenleriyle konut ve kira maliyetleri yükselebilir. Örneğin, ODTÜ öğrencilerinin yaşadığı 100. Yıl Mahallesi’nde ticari ve sosyal faaliyetler yoğunlaşmakta ve günümüzde ortalama kira fiyatları 15-20 bin TL arasında değışiklik göstermektedir. Öte yandan özellikle düşük gelirli ve öğrencileri desteklemek amacıyla 4,4 milyon sosyal konutun bulunduğu İngiltere’de konut yatırımlarının %20-50 arasındaki kısmının sosyal konut olması zorunluluğu da bulunmaktadır<sup>29</sup>. Planlamadaki üst bölgeleme kavramının etkili kullanılabilmesi için uygun fiyatlı konutların oluşturulması ve bu konutlar için dezavantajlı kesimlerin karşılayabileceği kira miktarlarının istenmesi gerekmektedir.

## Teşekkür

Bu çalışmanın yöntemsel çerçevesinin oluşmasına değerli önerileriyle katkıda bulunan Prof. Dr. Fatih Özatay’a ve Doç. Dr. Eray Yücel’e; politika önerilerinin oluşturulmasına önemli katkı sağlayan Çađatay Göktayođlu’na ve Emre Haberdar’a teşekkürlerimizi sunarız.

<sup>28</sup> Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2020). Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), 223-248.

<sup>29</sup> Regulator of Social Housing. (2022). Social Housing Sector Stock and Rents Statistics for 2021/21 Show Small Net Increase in Social Homes. Gov.UK. <https://www.gov.uk/government/news/social-housing-sector-stock-and-rents-statistics-for-202122-show-small-net-increase-in-social-homes#:~:text=Returns%20from%20all%20registered%20providers,social%20homes%20in%20the%20year.>