

SOSYAL POLİTİKALAR GENEL BAŞKAN YARDIMCILIĞI

MYK BİLGİ NOTU

(30.05.2022)



YÜKSEL TAŞKIN

SOSYAL POLİTİKALARDAN SORUMLU GENEL BAŞKAN YARDIMCISI

SOSYAL POLİTİKA GÜNDEMİ (30.05.2022)

KONUT VE KİRA KRİZİNİN NEDENLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Konut fiyatlarının ve kiralara aşırı yükselmesinin nedenleri nelerdir?

- **Sınırlı arzın talebi karşılayamaması:**

Pandemi sürecinde durmak noktasına gelen konut sektörü, enflasyon ve dolar kurundaki hareketlilik nedeniyle toparlanma sürecine giremedi. Maliyetlerdeki artış nedeni ile yeni bina inşaatları durdu. İnşaat maliyetlerinin artmasıyla konut arzı yavaşladı, mevcut evlerin fiyatı çok yükseldi. Vatandaş, çözüm olarak kiralık evlere yöneldi. TÜİK verilerine göre 2017 yılında İstanbul'da 270 bin bina için yapı ruhsatı başvurusu yapıldı. 2021 yılında ise bu rakam 65 binlere kadar geriledi. Alınan yapı ruhsatının konuta dönüşebilmesi ise ortalama 2 yılı buluyor. Bu nedenle büyük şehirlerde göçün de etkisiyle kiralık ev bulmak imkansız hale geliyor.

- **Enflasyon ve artan maliyetler:**

Uluslararası indekslere bakıldığında, OECD ülkelerinde ortalama enflasyonun %8,7 olduğu görülmekte. TÜİK verilerine göre ise Türkiye'de Nisan 2022 de yıllık enflasyon %69,97 olarak açıklandı. Enflasyonun yüksek olması, tüm yaşamı olduğu gibi, inşaat maliyetlerini ve alım gücünü, dolayısıyla da konut piyasasını derinden etkilemekte. TÜİK Mayıs ayı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %9,58, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %101,57 artış gösterdi.

- **Yanlış inşaat ve konut politikası:**

Yaşamaya elverişli konuta erişim amacıyla alt ve orta gelir gruplarına destekleyici politikalar üretilmemesi de önemli bir etken. Uzun süre üst gelir guruplarına rezidans tipi konut sunmaya ağırlık verildi, lüks konutlar üretildi. Sosyal konut üretimine, farklı demografik kesitlerin ihtiyaçlarına yönelik konut üretilmedi. Son yirmi yılda kullanılan kaynakla sağlıklı, ucuz, nitelikli konut sunmak mümkündü.”

- **Fırsatçılık:**

Ancak kira fiyatlarındaki fahiş artışın tek nedeni arz yetersizliği değil, bu durumu fırsata çevirmek isteyen mülk sahipleri de kira bedeli için astronomik rakamlar istiyor. Örneğin İstanbul'da en düşük kira fiyatları dahi asgari ücretin üzerine çıkmış durumda.

- **Yabancılara konut satışı ve kiralama:**

Yabancılara verilen kiralamaların ve satışların da etkisi var. Yabancılara kiralamalarda aynı sitede aynı özellikteki daireler Türklere daha yüksek fiyata veriliyor. TÜİK verilerine göre 2021 yılında Türkiye’de yabancıya yapılan konut satışının tüm konut satışına oranı %3,93 olarak görülüyor. Ancak İstanbul’da bu oranın daha yüksek olduğu, 2021 yılında yabancıya yapılan 26.469 adet konut satışının toplam konut satışının %9,58’ini oluşturduğu biliniyor.

- **Negatif reel faiz politikası konutları sermaye saklama enstrümanı haline getirdi:**

Konut fiyatlarındaki artışın sebeplerinden birisi de iktidarın negatif reel faiz politikası sonucunda konutların bir sermaye saklama enstrümanı haline dönüşmesi. Bugün sermaye sahipleri konut toplayarak paralarını enflasyona karşı güvence altına almaya çalışıyor.

İktidarın “çözüm” paketi umut vaat etmiyor:

Raporun buradan sonraki bölümünde büyük ölçüde İBB’ye bağlı İPA’nın “İstanbul’da Konut Krizi İle Mücadele: Konut Finansmanı Projesi Üzerine Bir Değerlendirme” raporundan yararlanılmıştır.¹

İktidarın kısa süre açıkladığı pakete yakından bakıldığında sorunun kalıcı olarak çözümü açısından ciddi bir önerinin olmadığı anlaşılacaktır:

“İlk Evim Konut Finansman Paketi”

¹ [KonutKriziRaporuMayis.pdf \(ipa.istanbul\)](#)

Bu paket, ilk kez konut sahibi olacak vatandaşlar için uygun maliyetli kredi imkânı aracılığıyla konut erişiminin artırılmasını amaçlıyor. Kamu bankalarınca, 2.000.000 TL değerine kadar, birinci el konutlarda kullanılmak üzere, aylık %0,99 faizli konut kredisi sunulması planlanıyor. Nisan ayları ortalama konut fiyatları dikkate alınarak, İstanbul’da ortalama bir konut için 1.500.000TL değerinde, 0.99 faiz oranı ve 10 yıllık bir kredi kullanılması durumunda ödenen aylık taksitin 21.416,00 TL olması gerekiyor. Yaşamaya elverişli konutun en önemli kriterlerinden biri “ödenebilirlik” olarak ifade edilmekte ve ödenebilirliğin sağlanması için konut giderlerinin hane halkı bütçesinin **%30’undan düşük olması gerekiyor**. 2022 yılı itibariyle Türkiye’de asgari ücretin 4.253,40 TL olduğu dikkate alındığında, konut kredisi aylık ödemesinin asgari ücretin yaklaşık 5 katına denk geldiği görülüyor. Ayrıca bu öneri tüketim tarafına yapılan bir müdahale. Asıl sorun üretim ve doğru planlanmayan, ihtiyaca yanıt olamayan üretim. Zaten paket açıklanınca konut fiyatları daha da arttı çünkü sınırlı arza hücum daha da artmış oldu.

“Genişletilmiş Konut Finansman Paketi”

Bu paket, vatandaşlara uygun maliyetli krediler sunulmasıyla “liralaşma stratejisini” desteklemeyi amaçlıyor. Konut değerinin en az yarısının 1 Nisan 2022 tarihinden önce açılmış döviz tevdiat hesaplarının bozdurulması veya fiziki altınların Merkez Bankası’na satılarak karşılanması şartıyla birinci veya ikinci el, 2.000.000TL değerine kadar konutlar için, 10 yıla kadar vadeli ve aylık yüzde %0,89 faizli konut kredisi kullandırılması opsiyonu sunuluyor. Zaten dövizde ve altında sermayesi bulunanların, **yani yatırım yapabilecek onların** dövizden bozdurmasına yönelik bir opsiyon olarak ortaya çıkıyor. Bu paket de tüketim odaklı. Alt ve orta gelir grubunun konut sorununa çözüm üretme konusunda bir önerisi yok.

“İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi”

Bu paket, inşaat halindeki projelerin hızla tamamlanmasını sağlayarak konut arzının artırılmasını amaçlıyor. Mayıs ayı başı itibariyle %40’ı tamamlanmış ve asgari %50’si satılmamış inşaat projelerinde, firmaların bir yıl boyunca konut fiyatlarını internet sitelerinde duyurdukları fiyatta sabit tutma taahhüdü vermesi durumunda, belli rakamlara kadar ve 36 ay vadeyle toplamda 20.000.000.000 TL’lik finansmandan

yararlandırılması planlanıyor. Arzın artırılmasına yönelik bu seçenek, küçük müteahhitlere ve kentsel dönüşüme destek vermeyi de içermekte. Elbette bu şekilde belirli sayıda konutun tamamlanabilmesi arz açısından bir rahatlama sağlayacaktır. Bu finansman desteği ile 50.000-60.000 kadar konutun hızla tamamlanabileceğini vurgulayan uzmanlar var. Bazı önceliklerin belirlenmesi de yararlı olabilir: 100 m² olan konutlar yerine 60-70m² konutlara finansman desteği sağlanması durumunda aynı finansmanla daha çok sayıda birimi finanse etmek mümkün olabilir.

Bu pakete ek olarak, düşük gelir grubundaki vatandaşları ev sahibi yapmaya yönelik **sosyal konut projeleri için TOKİ'ye 30 milyar TL'lik finans sağlanacağı** da paylaşılan bilgiler arasında yer alıyor. Uzmanlar, TOKİ yoluyla dar gelirliler için üretilmesi niyet edilen bu projelerin nerelerde planlandığı, kaç konut ünitesini içerdiği, dar gelirliler olarak tanımlanan hedef kitlenin açık ve net tanımı, işe başlama tarihi ve bitirilmesi hedeflenen yıl açıkça belirtilmesi gerektiğini ifade ediyor. Pakette bunlara ilişkin bir bilgi bulunuyor. Ayrıca, dar gelirli vatandaşlara yönelik üretilen konutların yapımına bugün başlansa dahi arzın kullanıma sunulması için 1,5-2 yıl gibi bir süreye ihtiyaç olacak.

Paketin bir başka eksikliği de büyükşehir belediyelerinin verebileceği katkıların yok sayılması. Oysa merkezi hükümet, büyükşehirlerin önünü açsa veya sürece katsa sorunun çok daha hızlı çözülebilmesi mümkün olabilirdi.

“Hazine arazilerinin vatandaşa konut yapımı için uygun fiyata satılması”

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, kendi evini yapmak isteyen vatandaş için, şehrin gelişim çeperlerindeki Hazine arazilerinin uygun ödeme koşullarında satışa çıkacağını ifade etti: “Vatandaş tek parselde kendi evini yapacak ya da talep örgütlenmesi ile daha büyük parseller alabilecek. İsteyen müteahhitlerle anlaşacak. Mesela bir arazide 500-1000 metrekarelik alanlar olacak ve tek katlı evler yapılacak. Bazı yerlerde 8-10 bin metrekarelik arsada, emsal 0.50 olacak ve 3-4 katlı binalar yapılacak. Konut tipleri için biz projeler çalışacağız. Ancak vatandaş da imar planına uygun projesini hazırlayıp, ruhsatını alarak evini yapabilecek. Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Konya, Adana gibi bilhassa konut fiyatlarının çok arttığı

şehirlerde çalışıyoruz. İhtiyaca ve talebe göre sayılar belirlenecek” Bakan Kurum arsa satışına ağustos ayında başlamayı ve yıl sonuna kadar düzenli satış yapmayı planladıklarını kaydetti.

Çözüm önerileri:

Sadece finansman odaklı bakışla sorunlar çözülemez

Konut Finansmanı Projesi’nin, öncelikle, yaşamaya elverişli konutun ancak finansman kısmına ilişkin düzenleme getirdiğinden yetersiz kaldığını söylemek mümkün. Prof. Dr. Elif Alkay’ın da ifade ettiği gibi: “Konut krizi bir süredir dar gelirliyi aşan ve orta gelir grubunu da içeren bir yere ulaşmıştır. Sürecin bu şekilde devamı hâlinde çok ciddi toplumsal bir krizle karşılaşmak olası olduğundan tüm boyutlarıyla ve **sosyal politika bağlamında** ele alınarak çözüm önerilerin geliştirilmesi gerekir. Konut sadece bir ekonomik mal olmadığından, konut sorununun çözümü de sadece finansal politikalara bırakılamaz. Bu nedenle, faiz indirimi paketinin, mevcut ekonomik koşullar altında, etkili ve yeterli bir çözüm olduğu söylenemez.

Aksine, konut almak üzere yeterli sermaye birikimi olan orta-üst ve üst gelir grupları için negatif reel faizle sermaye aktarımı yapılmış, talep artırılmış ve konut arzının geçmiş yıllara oranla düşük olduğu bu dönemde, dolaylı olarak konut fiyatlarının daha da artmasına sebep olunmuştur. Dolayısıyla, açıklanan pakett ancak dar bir toplumsal grubun faydasıdır. Konut krizinin aşılması bu politika ile mümkün olamaz.

Kısa vadede temel hedefler: Enflasyonu kontrol altına almak, fiyat istikrarını sağlamak ve arz eksikliğini giderecek üretime odaklanmak

Ancak, kısa vadede en temel hedef enflasyonun kontrol altına alınması olmalı. Hem üretici hem de tüketici üzerinde baskı kuran enflasyonu dengeleyecek politikaların üretilmediği durumlarda krizlere kalıcı çözümler üretmek mümkün olmuyor. Mustafa Sönmez’in de belirttiği gibi, konuta ilişkin politika üretkenlerin bu politikalarının enflasyona ve konut fiyatlarına potansiyel etkileri üzerine düşünmeleri gerekmektedir. Günümüz şartlarında böyle bir cevap arayışı söz konusu olmadığından çözüm olarak sunulan bu tür finansman paketlerinin barınma krizine fayda getirmesinin mümkün

gözükmediğini belirten Sönmez bu ortamda yapılması gerekenleri; enflasyonu kontrol altına almak, fiyat istikrarını sağlamak ve arz eksikliğine ilişkin üretimi desteklemek olarak sıralamaktadır.

Barınma amaçlı konut edinenler ve yatırım amaçlı konut edinenler arasında vergilendirme v.b. mekanizmalarla fark gözetilmeli

Uzmanlar, barınma amacıyla konut sahibi olanlar ile yatırım amacıyla konut sahibi olanlar arasında vergilendirme açısından fark gözetilmesi gerektiğini vurgulayarak, ilk konuta teşviklerin artırılmasının ve uzun vadeli kredilendirme opsiyonları geliştirilirken iki ve daha fazla konutu olanların artan oranda vergilendirmeye tabii tutulmasının konuta erişimde sosyal adalete yönelik bir sistemin kurulmasına hizmet edeceği görüşünü dile getiriyorlar.

Sosyal konut üretme odaklı modeller tartışılmalı

Prof. Dr. Ali Hepşen, Birleşik Krallık'ta belli bir oranı belediyenin belirlediği değer üzerinden satılacak sosyal konut olarak, belli bir oranın bölge rayiç ortalamasının %20 altında erişilebilir konut olarak, kalan kısmın ise piyasa koşullarında satışa sunulduğu bir uygulama mevcudiyetine dikkat çekiyor. Bu uygulamada, satışa sunulan konutlar bakımından da **ilk konuta ve sonraki konutlara farklı vergilendirme oranları** uygulandığını belirten Hepşen, uygulamayı aynı yapı içinde farklı gelir gruplarından kişilerin yaşamasını sağlayarak toplumsal etkileşimi ve birlikte yaşama kültürünü destekleyici bir örnek olarak değerlendiriyor.

Kamu kiralık konut arzına girişmeli

Dr. İlhami Akkum ve Doç. Dr. Kerem Yavuz Arslanlı yapılması gereken en temel adımı **kamunun kiralık sosyal konut üretiminin** sağlaması olarak açıklıyor. Arslanlı, TOKİ'nin piyasaya entegre, hasılat paylaşımli modeli benzeri modellerden bahsetmediğini özellikle vurgulayarak, sistemin daha çok yerel veya merkezi yönetimlerin konut üretmesi ve satılmaksızın, kiralanarak kullanıma özgülenmesinin sağlandığı bir şekilde oluşturulmasını bir çözüm önerisi olarak sunuyor.

Kamu arazileri yapı kooperatiflerine tahsis edebilir

Dr. Ahmet Büyükduman konut krizinin çözümüne kamunun elindeki arazileri yapı kooperatiflerine tahsis ettiği bir sistemin kurulmasını bir öneri olarak sunuyor. Arazi tahsis edilen yapı kooperatifi üyelerinin, **bankalardan uzun vadeli kredi kullandıkları**, inşaatların da kamu iştirakleri yahut kamu tarafından **akredite olan müteahhitler tarafından hak ediş usulü** ile yürütüldüğü bir sistemin dar gelirli vatandaşları kapsayabileceğini ifade eden Büyükduman, bitmiş konutu finanse etmek yerine yapılacak ve yapılmakta olan konutları finanse etmek gerektiğine dikkat çekiyor.

“Hollanda modeli” uygulanabilir mi?

Hollanda hükümetinin, hızla artan kiralara karşı uygulanmakta olan kira puanlama sisteminin kapsamını genişletmesi ve ev sahiplerinin kiralalarını sınırlandırma planı dikkati çekiyor. Hollanda modeline ilişkin detaylar şöyle: Hollanda'da kiralık konutlar "özel" ve "sosyal konutlar" olarak iki ana gruba ayrılıyor. Ülke genelindeki kiralık konutların yüzde 75'lik kısmı sosyal konut kapsamına giriyor.

Sosyal konutların kira bedelleri bir değerlendirme ile tespit ediliyor. Konuta uygulanabilecek fiyat "puanlama sistemi" aracılığıyla belirleniyor. Konutlar; boyutu, yaşı, oda sayısı, mutfağı, banyosu, bahçesi, enerji verimliliği gibi çok sayıda farklı kriterle bir puan alıyor. Bu unsurlar sonucu ortaya çıkan puanın toplamı belirli sınırın altında kalıyorsa ev "sosyal konut" kapsamına giriyor.

Söz konusu puan sisteminde fiyatı 763 avronun altında çıkan konutlar "sosyal" kabul ediliyor. Bu puan, sosyal konuta uygulanabilecek maksimum kirayı da belirliyor. Bu konutların kiralardaki artışı da hükümet tespit ediyor.

Sosyal konut başvurusu için ev derneklerine kayıt yaptırmak gerekiyor. Ülkenin farklı bölgelerinde çeşitli dernekler faaliyet gösteriyor. Düşük gelirliler veya gerekli koşulları karşılayanlara ilave olarak kira desteği de veriliyor.

Sistemde yüksek puan alan evler özel sektörün sayılıyor. Ev değerlendirme sisteminde 737 avrodan yüksek bedele ulaşan konutlar bu kapsama giriyor. Bu evlerin kiralalarını ev sahipleri serbest piyasa koşullarında belirliyor. Bu evlere tavan fiyat uygulanmıyor.

Öte yandan Hollanda, yüksek kiralarla ev sahiplerine kira sınırlaması getiren puanlama sisteminin kapsamını genişletmek istiyor. Ülkede konutlara uygulanan puanlama sisteminin kapsamı genişletilecek.

Daha önce 763 avroya kadar olan konutlara uygulanan sistemin sınırı 1.250 avroya kadar yükseltilecek. Böylece daha fazla sayıda konutun kirası sistem tarafından tespit edilecek. Bu konutların kiralarını ev sahipleri belirleyemeyecek. Orta ve düşük gelirlilere yönelik yeni konut inşasına da hız verilecek. 2030 yılına kadar inşa edilecek konutların yüzde 40'ının düşük ve orta gelire yönelik olması sağlanacak.

Söz konusu dönemde 350 bin konutun uygun fiyatlı olması veya bunlarda sahibinin yaşaması amaçlanacak. İlk defa ev sahibi olacakların konumu da güçlendirilecek. Yeni satış sistemleri ile ilk ev sahipliği daha cazip hale getirilecek. Gelirlerinin büyük kısmını kiraya harcayan düşük gelirlilerin mağdur olmaması sağlanacak. Düşük gelirlilerin kira artışları da sınırlandırılacak ve gelirlerine uygun ev tahsis edilecek. Kira desteği almak için gerekli yaş sınırı da 23'ten 21'e indirilecek.

Hollanda modelinin uygulanabilmesi iki önemli unsura bağlı: Göreli fiyat istikrarı olmayan bir ülkede tavan fiyat belirlenmesi son derece zor görünüyor. İkinci sorun da konut arzının çok dar olması nedeniyle resmi tavanlara uyulmayacak gizli anlaşmaların ortaya çıkma riskinin artması.

Türkiye için asıl mesele farklı kümelere, alt ve orta gelir sahiplerine uygun sosyal konut üretiminin arttırılması gibi görünüyor...