



**T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA TEZİ

**KAMU POLİTİKALARININ SERVET ETKİSİ: TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ
ÖRNEĞİ**

**Ferdi PAYDAŞ
MALİYE ANABİLİM DALI**

**ŞANLIURFA
2026**



**T.C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA TEZİ

**KAMU POLİTİKALARININ SERVET ETKİSİ: TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ
ÖRNEĞİ**

**Ferdi PAYDAŞ
MALİYE ANABİLİM DALI**

DANIŞMAN: Prof. Dr. Murat DEMİR

**ŞANLIURFA
2026**

TEŞEKKÜR

Bu tez, kamu politikalarının servet birikimi ve dağılımı üzerindeki etkilerini, konut sektörü özelinde ele almayı amaçlamaktadır. Konut, modern ekonomilerde yalnızca bir barınma ihtiyacını karşılayan temel bir mal değil; aynı zamanda hanehalkı servetinin en önemli bileşenlerinden biri, makroekonomik dalgalanmaların güçlü bir taşıyıcısı ve toplumsal eşitsizliklerin yeniden üretildiği başlıca alanlardan biridir. Bu nedenle konut piyasasına yönelik kamu politikaları, kısa vadeli talep yönetiminin ötesinde, uzun vadeli refah, servet dağılımı ve toplumsal denge açısından belirleyici sonuçlar doğurmaktadır.

Türkiye’de konut sektörü, özellikle son yıllarda para politikası, kredi koşulları, maliye politikaları ve makro-ihtiyati düzenlemelerle yakından etkileşim içinde gelişmiş; konut fiyatlarındaki değişimler hanehalkı bilançoları ve tüketim davranışları üzerinden güçlü bir servet etkisi yaratmıştır. Bu çalışmanın çıkış noktası, söz konusu servet etkisinin yalnızca makroekonomik büyüme ve istikrar bağlamında değil, aynı zamanda servet dağılımı ve politik ekonomi boyutlarıyla birlikte ele alınması gerekliliğidir.

Çalışmada, uluslararası literatürden yararlanılarak servet etkisinin teorik ve ampirik çerçevesi ortaya konulmuş; Türkiye bağlamında para politikası, makro-ihtiyati araçlar ve maliye politikalarının konut sektörü üzerinden servet etkisini nasıl şekillendirdiği tartışılmıştır. Amaç, konut piyasasına yönelik kamu politikalarının, geçici refah artışları ile kalıcı eşitsizlikler arasındaki çatışmayı görünür kılmak ve bu alanda daha bütüncül bir politika perspektifine katkı sunmaktır.

Bu yönüyle çalışma, konutun ekonomik olduğu kadar toplumsal bir olgu olduğu gerçeğinden hareketle, kamu politikalarının uzun dönemli servet birikimi ve toplumsal refah üzerindeki etkilerine ilişkin akademik tartışmaya mütevazı bir katkı sunmayı hedeflemektedir.

Bu çalışmanın ortaya çıkmasında doğrudan ya da dolaylı katkı sağlayan kişi ve kurumlara teşekkür borçluyum. Öncelikle, konut piyasaları, servet dağılımı ve kamu politikaları alanındaki çalışmalarıyla literatüre yön veren akademisyenlere ve araştırmacılara teşekkür ederim. Bu çalışmada yararlanılan teorik ve ampirik çerçeve, onların yıllara yayılan

emeklerinin bir ürünüdür. Ayrıca, veri üretimi ve analitik raporlarıyla çalışmanın ampirik arka planını mümkün kılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, TÜİK ve uluslararası kuruluşların (OECD, IMF) yayımladığı çalışmalara teşekkür ederim.

Akademik süreç boyunca görüşleri, eleştirileri ve teşvik edici yaklaşımlarıyla katkı sunan meslektaşlara ve dostlara da minnettarım. Özellikle kamu politikaları, konut ekonomisi ve servet eşitsizliği konularında yapılan tartışmalar, çalışmanın olgunlaşmasına önemli katkı sağlamıştır. Öncelikle tez danışmanım Prof. Dr. Murat DEMİR, çalışmalarımın her aşamasında bana destek oldu. Yönlendirmeleri ve önerileri olmasaydı tezim bu noktaya gelemezdi. Tez izleme komitesi üyeleri Doç. Dr. Hasan TÜRKAL ve Doç. Dr. Nihat KÜÇÜK hocalarım da baştan sona çok değerli katkılarda bulundular. Kendilerine içten teşekkür ederim. Yanında araştırma görevlisi olarak göreve başladığım, kendisinden çok şey öğrendiğim ve tez sürecimde de yeniden yanımda hissettiğim Prof. Dr. Abuzer PINAR'ı anmamak büyük vefasızlık olur. Kendisine teşekkür borçluyum.

Son olarak, akademik üretimin arka planında yer alan sabır ve anlayışları için aileme teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	4
ÖZET	i
ABSTRACT	ii
ÇİZELGELER DİZİNİ	iii
ŞEKİLLER DİZİNİ	iv
KISALTMALAR	v
1. GİRİŞ	1
2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR	5
2.1. Kavramsal çerçeve.....	5
2.2. Servet Türleri	7
2.3. Türkiye’de Servet Kompozisyonu	8
2.4. Türkiye’de Konut Serveti Kanalının Güçlü Olmasının Nedenleri.....	10
2.5. Küresel Dönüşüm ve Servetin Yeniden Dağılımı.....	11
2.6. Servet Kavramının Tarihsel Evrimi.....	12
2.7. Konut Servetinin Tarihsel Ortaya Çıkışı	13
2.8. Servet Etkisi Kavramı ve Konutun Özgün Niteliği	14
2.8.1. Teminat Kanalı ve Borçlanma Tabanlı Servet Etkisi.....	15
2.8.2. Makro-İhtiyati Politikalar: Servet Etkisinin Yönetimi	17
2.8.3. Dağılım Boyutu: Konut, Servet Birikimi ve Eşitsizlik.....	19
2.9. Para Politikası, Konut Serveti ve Servet Eşitsizliği.....	21
2.10. Maliye Politikası ile Servet Arasındaki İlişki.....	22
2.10.1. Kamu Borcu ve Kamu Serveti: Ricardocu Yaklaşım	22
2.10.2. Vergi Politikası ve Servet Dağılımı	23
2.10.3. Maliye Politikası, Servet ve Dağılım Etkileri.....	23
2.11. Para Politikası ile Maliye Politikasının Karşılaştırılması	24
2.11.1. Barro Çerçevesi: Maliye Politikasının Servet Sınırı.....	24
2.11.2. Piketty Perspektifi: Kamu Serveti ve Para Politikası	25
2.12. Uluslararası Çalışmalar	26
2.12.1. Birleşik Krallık’ta Konut Politikaları ve Refah Devleti İçindeki Rolü	26
2.12.2. Amerikan Mortgage Piyasası	27
2.12.3. Hanehalkı Borçlanması ve Konut Fiyatlarındaki Balon İlişkisi	28
2.12.4. Hisse Senedi ve Konut Varlıklarının Tüketim Davranışlarına Etkisi	29
2.12.5. Konut Serveti, Hanehalkı Borcu ve Tüketim Arasındaki İlişki.....	30
2.12.6. Konut Finansmanı ile Finansal İstikrar Arasındaki İlişki.....	31
2.12.7. Avrupa’da Sosyal Konut Politikaları	32
2.12.8. Çin’de Sosyal Konut Politikalarının Tarihsel Gelişimi	34
2.12.9. Konut Politikalarının Gayrimenkul Piyasası Üzerindeki Etkileri	35
2.12.10. Konut sahipliği oranları ve konut serveti farklılıkları	37
2.12.11. Konut Sektörünün Servet Birikimi ve Dağılımına Etkisi.....	40
2.13. Türkiye’de Konut Politikası ve Servet Etkisi.....	46
2.14. Literatürün Genel Değerlendirmesi.....	50
2.15. Türkiye’de Konut Sektörünün Tarihsel Gelişimi.....	50
2.15.1. Cumhuriyet’in Kuruluş Yıllarında Konut Sektörü (1923–1945)	51
2.15.1.1. Demografik ve Ekonomik Arka Plan	51

2.15.1.2. Konut Stoku ve Yapı Tipleri.....	52
2.15.1.3. Kamu Öncelikleri ve Konutun İkincil Konumu	54
2.15.1.4. İskân Politikaları ve Afetler.....	55
2.16. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem (1945–1980)	57
2.16.1. Hızlı Nüfus Artışı ve İç Göç.....	57
2.16.2. Gecekondulaşma Olgusu	59
2.16.3. Yapsatçılık ve Orta Sınıf Konutları	60
2.16.4. Anayasal Çerçeve ve Sınırlı Kamu Müdahalesi	63
2.17. 1980 Sonrası Dönem: Neoliberal Dönüşüm ve Konutun Finansallaşması.....	64
2.17.1. 24 Ocak Kararları ve Yeni Birikim Rejimi.....	64
2.17.2. TOKİ'nin Yükselişi	66
2.17.3. Mortgage Sistemi ve Kredi Genişlemesi	67
2.18. Konut Sektörüne Yönelik Kamu Politikaları.....	69
2.18.1. Para Politikaları	69
2.18.2. Maliye Politikaları	70
2.18.3. Makro-İhtiyati Politikalar	72
2.19. Kamu Politikalarının Sonuçları	73
2.19.1. Konut Fiyatları ve Servet Dağılımı.....	73
2.19.2. Kentleşme ve Mekânsal Ayrışma	75
2.19.3. Makroekonomik Etkiler	76
2.20. Genel Değerlendirme	78
3. GEREÇ ve YÖNTEM	79
3.1. Araştırmanın Veri Seti, Araçları ve Yöntem	80
3.2. Kullanılan Değişkenler.....	82
3.3. Veri Analizi Süreci	83
4. BULGULAR	85
4.1. Betimsel Veriler: Uluslararası Karşılaştırma.....	85
4.1.1. OECD Ülkelerinde Konut Politikaları.....	85
4.1.1.1. Konut Arzını Artırmaya Yönelik Politikalar	86
4.1.1.2. Erişilebilir ve Uygun Fiyatlı Konut Politikaları.....	88
4.1.1.3. Kiracı Hakları ve Kiraların Düzenlenmesi	90
4.1.1.4. Vergisel Teşvikler	91
4.1.1.5. Makro-ihtiyati Politikalar	93
4.1.1.6. Yeşil ve Sürdürülebilir Konut Politikaları	94
4.1.2. Ülke Örnekleri.....	95
4.1.2.1. Amerika Birleşik Devletleri (ABD)	95
4.1.2.2. İngiltere	97
4.1.2.3. Almanya.....	98
4.1.2.4. Fransa	100
4.1.2.5. İsveç.....	101
4.1.2.6. İspanya.....	103
4.1.2.7. İtalya	104
4.1.2.8. Çin	106
4.1.2.9. Rusya	107
4.1.2.10. Brezilya.....	109

4.1.2.11. Arjantin.....	110
4.1.2.12. Güney Afrika Cumhuriyeti.....	112
4.1.2.13. Hindistan	113
4.1.2.14. Japonya	115
4.1.2.15. Güney Kore.....	116
4.1.3. Konut Sektörü Verileri: OECD İçin Betimsel Veri Analiz	118
4.1.4. Konut Sektöründe Arz-Talep Dengesi	123
4.1.4.1. Konut Satışları	123
4.1.4.2. Konut Fiyatlarındaki Gelişmeler	126
4.1.4.3. Enflasyon, Konut Maliyetleri ve Konut Fiyatları.....	128
4.1.4.4. Konut Üretimi ve Satışı	130
4.1.5. Konut Politikalarının Servet Etkisi.....	132
4.1.5.1. Konut Sahipliği.....	132
4.1.5.2. Hanehalkı Konut ve Kira Harcamaları	135
4.1.5.3. Konuta Yapılan Parasal Harcama ve İzafi Kira	141
4.1.5.4. Hanehalkının Servet Değişimi.....	145
5. TARTIŞMA.....	152
6. SONUÇLAR	154
7. ÖNERİLER	156
KAYNAKLAR.....	159
ÖZ GEÇMİŞ	167

ÖZET

DOKTORA TEZİ

KAMU POLİTİKALARININ SERVET ETKİSİ: TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ ÖRNEĞİ

Ferdi PAYDAŞ

HARRAN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MALİYE ANABİLİM DALI

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Murat DEMİR

Yıl: 2026, Sayfa: 167

Bu tezin amacı, kamu politikalarının servet birikimi ve dağılımı üzerindeki etkilerini Türkiye konut sektörü örneği üzerinden incelemektir. Son kırk yılda yaşanan finansal serbestleşme, konut piyasalarının genişlemesi ve varlık fiyatlarındaki artışlar, servet eşitsizliğini ekonomik tartışmaların merkezine taşımıştır. Türkiye’de hanehalkı servetinin önemli bir bölümünün konut varlıklarında yoğunlaşması, konut piyasasını servet etkisinin en güçlü gözlemlendiği alanlardan biri hâline getirmektedir.

Çalışmada servet kavramının teorik çerçevesi, konut servetinin tarihsel gelişimi ve servet etkisi literatürü incelenmiştir. Ayrıca para politikası, maliye politikası ve makro-ihiyati politikaların konut piyasası üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir. Araştırmada TÜİK, TCMB, OECD ve diğer uluslararası kuruluşların yayımladığı veriler kullanılmış; konut satışları, konut fiyatları, inşaat maliyetleri, kredi hacmi, faiz oranları ve hanehalkı bütçe verileri betimsel analiz yöntemiyle incelenmiştir.

Elde edilen bulgular, Türkiye’de konut sektörünün yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir alan olmadığını, aynı zamanda servet birikiminin temel mekanizması olarak işlev gördüğünü ortaya koymaktadır. Özellikle düşük faiz ve kredi genişlemesi dönemlerinde konut fiyatlarının hızla yükseldiği, bunun mevcut konut sahiplerinin servetini artırırken konut sahibi olmayan kesimlerin piyasaya erişimini zorlaştırdığı görülmüştür. Böylece kamu politikaları, hedeflemelerin doğru yapılması halinde, konut sahipliğini arttırdığı görülmüştür. Bununla birlikte kısa vadeli makro sonuçlar almaya yönelik politikaların, doğru tasarlanmaması halinde, servet etkisi yoluyla servet dağılımını etkilediği ve eşitsizlikleri derinleştirebildiği sonucuna ulaşılmıştır.

Çalışma, konut piyasasına yönelik kamu politikalarının yalnızca makroekonomik istikrar açısından değil, servet dağılımı ve sosyal refah üzerindeki etkileri bakımından da değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

ANAHTAR KELİMELER: Türkiye, Servet Etkisi, Konut Politikaları, Konut Serveti, Kamu Politikaları, Servet Eşitsizliği

ABSTRACT

PHD THESIS

THE WEALTH EFFECT OF PUBLIC POLICIES: THE CASE OF THE HOUSING SECTOR IN TURKEY

Ferdi PAYDAŞ

**HARRAN UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL
PUBLIC FINANCE DEPARTMENT**

Thesis Advisor: Prof. Murat DEMİR

Year: 2026, Page: 167

The aim of this thesis is to examine the effects of public policies on wealth accumulation and distribution through the example of the Turkish housing sector. Financial liberalization, the expansion of housing markets, and increases in asset prices over the last forty years have brought wealth inequality to the center of economic discussions. The concentration of a significant portion of household wealth in housing assets in Turkey makes the housing market one of the areas where the wealth effect is most strongly observed. The study examines the theoretical framework of the concept of wealth, the historical development of housing wealth, and the literature on the wealth effect. Furthermore, the effects of monetary policy, fiscal policy, and macro-prudential policies on the housing market are evaluated. The research uses data published by TÜİK (Turkish Statistical Institute), the Central Bank of Turkey (TCMB), the OECD, and other international organizations; housing sales, housing prices, construction costs, credit volume, interest rates, and household budget data are examined using descriptive analysis methods. The findings reveal that the housing sector in Turkey is not only an area that meets the need for shelter, but also functions as a fundamental mechanism for wealth accumulation. It has been observed that housing prices rise rapidly, especially during periods of low interest rates and credit expansion, increasing the wealth of existing homeowners while making it more difficult for those without homes to access the market. Thus, public policies, when targeted correctly, have been shown to increase homeownership. However, it has been concluded that policies aimed at achieving short-term macroeconomic results, if not designed correctly, can affect wealth distribution through the wealth effect and deepen inequalities. The study shows that public policies regarding the housing market should be evaluated not only in terms of macroeconomic stability but also in terms of their effects on wealth distribution and social welfare.

KEYWORDS: Türkiye, Wealth Effect, Housing Policies, Housing Wealth, Public Policies, Wealth Inequality

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1.	Servet ve Sermayenin Benzerlik ve Farklılıkları	6
Çizelge 2.2.	Para ve Maliye Politikası Ayrışması	25
Çizelge 4.1.	Konut Satışları (Adet)	124
Çizelge 4.2.	Konut ve Kira Harcamaları Payının Gelir Grupları İtibariyle Dağılımı	138
Çizelge 4.3.	Gelir Dilimlerine Göre Konut Sahipliği oranları	146
Çizelge 4.4.	Gelir Gruplarının Konut Sahipliğini Etkileyen Faktörler	148
Çizelge 4.5.	Gelir Dilimlerinin Servetindeki Değişim (%)	149
Çizelge 4.6.	Gelir Gruplarının Servetindeki Değişim Dinamikleri	151

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1.	Hanehalkı Konut Harcamalarının Toplam Harcamalara Oranı . . .	118
Şekil 4.2.	Konut Harcamalarının Zaman İçerisindeki Değişimi	120
Şekil 4.3.	Hanehalkının Konut Maliyetinin Harcanabilir Gelire Oranı . . .	122
Şekil 4.4.	Konut Fiyatlarındaki Gelişmeler	123
Şekil 4.5.	Konut Satışları (% Paylar)	125
Şekil 4.6.	TÜFE ve Konut Fiyat Endeksinin Karşılaştırılması (Veri kaynağı: TCMB)	127
Şekil 4.7.	~Konut Fiyat ve Maliyet Endeksleri (Veri Kaynağı: TÜİK ve TCMB)	129
Şekil 4.8.	Konut Satışlarındaki ve Üretimindeki Değişim Farkı (Veri Kaynağı: TÜİK)	130
Şekil 4.9.	Konut Sahipliği (Veri Kaynağı: TÜİK)	133
Şekil 4.10.	Hanehalkı ve Konut Sahipliğindeki Değişim (Veri kaynağı: TÜİK)	134
Şekil 4.11.	Konut ve Kira Harcamalarının Toplam Harcamalara Oranı (Veri Kaynağı: TÜİK)	135
Şekil 4.12.	Gelir ve Harcamaya Oranla Konut ve Kira Giderleri (TÜİK, 2024)	140
Şekil 4.13.	~Parasal Konut Harcamaları ve İzafi Kira (Veri Kaynağı: TÜİK)	141
Şekil 4.14.	Gelir Türlerine Göre Konut Harcaması (Veri Kaynağı: TÜİK)	144
Şekil 4.15.	Gelir Dilimlerine Göre Konut Sahipliğindeki Değişim (%) . . .	149

KISALTMALAR

BGO (DTI)	Borç Gelir Oranı (Debt-to-Income)
CBRT	Central Bank of the Republic of Türkiye
GFSR	Global Financial Stability Report
IMF	International Monetary Fund (Uluslararası Para Fonu)
KDO (LTV)	Kredi Değer Oranı (Loan-to-Value Ratio)
KÖİ	Kamu Özel İşbirliği
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
SGH	Sürekli Gelir Hipotezi
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
WID	World Inequality Database
YBH	Yaşam Boyu Hipotezi

1. GİRİŞ

Son kırk yılda küresel ölçekte yaşanan iktisadi dönüşümler, servetin oluşumu ve dağılımını, ekonomik analizlerin merkezine yerleştirmiştir. Finansal serbestleşme, varlık fiyatlarındaki hızlı artış, konut piyasalarının genişlemesi ve mirasın yeniden önem kazanması, gelir eşitsizliğinden ziyade servet eşitsizliğini çağdaş kapitalizmin temel yapısal sorunu hâline getirmiştir (Piketty, 2014; Atkinson, 2015). Nitekim birçok ülkede ücret ve maaş gelirlerigörecedurağanseyrederken,finansalvereelvarlıkfiyatlarındakiartışlar,servetin belirli toplumsal gruplarda yoğunlaşmasına yol açmıştır.

Servet, iktisat literatüründe genellikle belirli bir anda sahip olunan ekonomik değerlerin net stok büyüklüğü olarak tanımlanmakta ve gelirden ayrılmaktadır. Gelir, belirli bir dönemde elde edilen bir akım iken; servet, geçmiş gelirlerin, tasarrufların, yatırımların ve mirasların birikimiyle oluşan bir stok büyüklüktür (Deaton, 2013). Bu özellik, serveti yalnızca bireysel refahın değil, aynı zamanda nesiller arası eşitsizliğin ve toplumsal tabakalaşmanın temel belirleyicisi hâline getirmektedir.

Klasik iktisatçılar serveti büyük ölçüde üretim kapasitesi ve sermaye birikimi üzerinden ele alırken, çağdaş literatür serveti çok boyutlu bir kavram olarak ele almaktadır. Finansal varlıklar, gayrimenkul, beşerî sermaye ve kamu varlıkları gibi farklı servet türleri, hem bireysel refahı hem de makroekonomik istikrarı farklı kanallar üzerinden etkilemektedir (Guiso, Haliassos ve Jappelli, 2002; World Bank, 2018). Özellikle konut serveti, birçok ülkede hanehalkı bilançolarının en büyük bileşeni hâline gelmiş; konut fiyatlarındaki dalgalanmalar, tüketim, tasarruf ve borçlanma davranışlarını doğrudan etkilemiştir.

Güncel servet literatürü, yalnızca ekonomik büyüklüklerin ölçümüyle sınırlı kalmamış; politik ekonomi ve kurumsal yapı tartışmalarıyla da derinleşmiştir. Piketty (2020), servetin dağılımının siyasi tercihlerin, vergi sistemlerinin ve mülkiyet rejimlerinin bir sonucu olduğunu vurgulayarak, eşitsizliklerin “doğal” değil, kurumsal olarak üretilmiş olduğunu ileri sürmektedir. Benzer şekilde Atkinson (2015), servet eşitsizliğinin azaltılmasında kamusal servetin güçlendirilmesi ve yeniden dağıtım mekanizmalarının önemine dikkat çekmektedir.

Servet, yalnızca bireysel birikimlerin toplamı değil; ekonomik güç, siyasal etki ve toplumsal statünün temel kaynağı olarak değerlendirilmelidir. Servetin bileşimi ve dağılımı, kredi piyasalarından konut politikalarına, vergi sistemlerinden sosyal refah rejimlerine kadar geniş bir politika alanını doğrudan etkilemektedir. Dolayısıyla servetin analizi, hem mikro düzeyde hanehalkı davranışlarının hem de makro düzeyde iktisadi istikrar ve eşitsizlik dinamiklerinin anlaşılması açısından kritik öneme sahiptir.

Küresel ekonomide son kırk yıldaki dönüşümler, ekonomik eşitsizlik tartışmalarının odağını gelirden servete kaydırmıştır. Finansal serbestleşme, varlık fiyatlarındaki hızlı artış, konut piyasalarının genişlemesi ve mirasın yeniden önem kazanması, servet eşitsizliğini çağdaş kapitalizmin temel yapısal sorunlarından biri hâline getirmiştir. Servetin belirli toplumsal gruplarda yoğunlaşması, onun yalnızca bireysel refahı değil, iktisadi güç, siyasal etki ve toplumsal tabakalaşmayı da belirleyen önemli bir unsur olduğunu göstermektedir.

İktisat literatüründe servet, belirli bir anda sahip olunan ekonomik değerlerin net stok büyüklüğü olarak tanımlanır ve bu yönüyle gelirden ayrışır. Gelir birikimi, servet, geçmiş gelirlerin, tasarrufların, yatırımların ve mirasların birikimiyle oluşan bir stoktur. Bu özellik, serveti kuşaklar arası eşitsizliğin temel taşıyıcısı hâline getirmektedir. Klasik iktisat serveti ağırlıklı olarak üretim kapasitesi ve sermaye birikimi üzerinden ele alırken, çağdaş literatür serveti finansal varlıklar, gayrimenkul, beşerî sermaye ve kamu varlıklarını içeren çok boyutlu bir yapı olarak analiz etmektedir. Özellikle konut serveti, birçok ülkede hanehalkı bilançolarının en büyük bileşeni hâline gelmiş; konut fiyatlarındaki dalgalanmalar tüketim, tasarruf ve borçlanma davranışlarını doğrudan etkilemiştir.

Servet ile sermaye kavramları iktisat literatüründe çoğu zaman örtüşse de analitik olarak aynı değildir. Servet, üretken olmak zorunda olmayan, sahiplik ve güvence boyutu ağır basan bir stok büyüklüğü iken; sermaye, üretim sürecinde kullanılan ve gelir yaratma amacı taşıyan varlıklardır. Aynı varlık, kullanıma biçimine bağlı olarak hem servet hem sermaye niteliği kazanabilir. Özellikle konut, modern ekonomilerde bu ayrımı bulanıklaştıran temel unsurlardan biridir. Bu ayrım, servet eşitsizliği ile üretimden alınan pay arasındaki farkı anlamak ve politika ekonomisi analizinin derinleştirilme açısından kritik öneme sahiptir.

Son dönem servet literatürü, servet dağılımını yalnızca piyasa süreçlerinin sonucu

olarak değil, siyasi tercihler, vergi sistemleri ve mülkiyet rejimleri tarafından şekillenen kurumsal bir olgu olarak ele almaktadır. Servetin oluşumu ve dağılımı; kredi piyasalarından konut politikalarına, kamu borcundan kamu servetine kadar geniş bir politika alanıyla doğrudan ilişkilidir. Bubağlamdaservet, yalnızca bireysel birikimlerin toplamı değil, aynı zamanda devletin ekonomiyi kurduğu ilişkinin bir yansımasıdır.

Türkiye’de servet birikimi ve dağılımı, gelişmiş ekonomilerden belirgin biçimde ayrılan özgün bir kompozisyona sahiptir. Hanehalkı servetinin büyük bölümü gayrimenkul, özellikle konut üzerinde yoğunlaşırken; finansal varlıkların toplam servet içindeki payı görecesınırlı kalmaktadır. Yüksek ve oynak enflasyon, finansal piyasalaraduyulansınırlı güven ve tarihsel olarak gayrimenkule dayalı tasarruf davranışları bu yapının temel belirleyicileridir. Altın ve döviz birikimleri ise Türkiye’ye özgü, yarı-finansal bir servet unsuru olarak öne çıkmaktadır. Bu kompozisyon, servet eşitsizliğinin mekânsal ve kuşaklar arası boyutlarını güçlendirmektedir.

Türkiye’de konut servetikanalı, para politikasının aktarım mekanizmasında merkezi bir rol oynamaktadır. Konut sahipliği oranının görece yüksek olması ve servet kompozisyonunda konutun baskınlığı, faiz oranları ve kredi koşullarındaki değişimlerin hanehalkı serveti üzerinde güçlü etkiler yaratmasına yol açmaktadır. Genişleyici para politikaları, konut fiyatlarını artırarak mevcut mülk sahiplerinin servetini büyütürken, konut sahibi olmayan grupların piyasaya girişini zorlaştırmakta ve servet eşitsizliğini derinleştirmektedir. Bu durum, para politikasının yalnızca makroekonomik istikrar değil, dağılımsal sonuçlar açısından da değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Bu çalışma, servet kavramını teorik ve politik ekonomi boyutlarıyla ele alarak, Türkiye’de servet kompozisyonunun özellikle konut serveti ekseninde nasıl şekillendiğini incelemeyi amaçlamaktadır. Çalışma; servet–sermaye ayrımı, kamu borcu–kamu serveti–özel servet ilişkisi ve para–maliye politikası etkileşimini bütüncül bir çerçevede ele alarak, Türkiye deneyiminin literatüre sunduğu özgün katkıları ortaya koymayı hedeflemektedir.

Tez, giriş ve sonuç bölümleridışındadört bölümden oluşmaktadır. İkinci bölümde, teorik çerçeve ve konuta yönelik kamu politikaları ve servet etkisine ilişkin literatür incelenmektedir. Üçüncü bölümde Türkiye’de konut sektörünün tarihsel gelişimi ele alınmaktadır. Dördüncü

bölümde OECD verileri ile kamu politikalarının servet etkisine ilişkin uluslararası bir karşılaştırma yapılmaktadır. Beşinci bölümde Türkiye’de konut sektörüneyönelikkamupolitikalarınınnetkisimakrovemikroverilerleanalizedilmektedir. Sonuçlar ve politika önerileri son bölümde tartışılmaktadır.

2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Bu araştırmanın amacı, Türkiye’de konut sektörüne yönelik kamu politikalarının hanehalkı serveti üzerindeki etkilerini incelemek ve konut piyasasında meydana gelen değişimlerin servet birikimi ile servet dağılımı açısından sonuçlarını ortaya koymaktır. Çalışma, konut piyasasının yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir sektör değil, aynı zamanda servet oluşumunun ve servet transferlerinin temel mekanizmalarından biri olduğu varsayımından hareket etmektedir.

Araştırma kapsamında Türkiye’de konut sektörünün tarihsel gelişimi, konut fiyatlarındaki değişimler, konut sahipliği oranları, konut kredileri, hanehalkı harcama kalıpları ve konut piyasasına yönelik kamu politikaları incelenmiştir. Ayrıca OECD ülkeleri ile yapılan karşılaştırmaları yoluyla Türkiye’nin konut piyasasının uluslararası konumunda değerlendirilmiştir.

2.1. Kavramsal çerçeve

İktisat literatüründe servet, bir bireyin, hanenin ya da toplumun belirli bir anda sahip olduğu ve ekonomik değer taşıyan tüm varlıkların, borçlar düşüldükten sonraki net stok değerini ifade eder. Servet, gelirden farklı olarak bir akım değil, stok büyüklüktür. Bu yönüyle servet, ekonomik gücün, toplumsal statünün ve kuşaklar arası eşitsizliğin temel göstergelerinden biridir (Piketty, 2014). Adam Smith, serveti bir toplumun üretken kapasitesinin ve birikiminin sonucu olarak ele alırken; modern iktisatta servet, tasarruf, yatırım, miras ve varlık fiyatları üzerinden şekillenen bir büyüklük olarak analiz edilir (Smith, 1776; Deaton, 2013).

Buna göre servet stok büyüklüktür (belirli bir tarihte ölçülür), gelir akımlarının birikmiş sonucudur, kuşaklar arası aktarılabilir, ekonomik ve politik güçle doğrudan ilişkilidir ve bu özelliklerinden dolayı eşitsizlik analizlerinin merkezinde yer alır. Bu nedenle literatürde servet, yalnızca iktisadi değil, aynı zamanda politik, ekonomi, sosyoloji ve kalkınma çalışmaları açısından da kritik bir kavramdır (Atkinson, 2015).

Çoğunlukla karıştırılan iki temel kavramdan biri servet, diğeri ise sermayedir. Teknik olarak servet (wealth) ile sermaye (capital) aynı şey değildir. Ancak iktisat literatüründe örtüşen, birbirine dönüşebilen ve zaman zaman bilinçli olarak karıştırılan kavramlardır.

Servet, bir bireyin, hanenin ya da toplumun belirli bir anda sahip olduğu varlıkların borçlar düşüldükten sonraki net stok değerini ifade eder. Gelirlerin, tasarrufların ve mirasların zaman içinde birikmesiyle oluşan servet; konut, arsa, altın, mevduat, tahvil ve sanat eseri gibi farklı varlık türlerini kapsayabilir (Piketty, 2014; Atkinson, 2015).

Sermaye ise kâr, faiz veya kira gibi gelirler elde etmek amacıyla ekonomik faaliyette kullanılan varlıkları ifade eder. Makine, fabrika, yazılım, finansal yatırımlar ve kiraya verilen konut bu kapsamda değerlendirilebilir (Smith, 1776; Marx, 1867; Solow, 1956).

Çizelge 2.1. Servet ve Sermayenin Benzerlik ve Farklılıkları

	Servet (Wealth)	Sermaye (Capital)
Birikim Özelliği	Stok (Durağan)	Stok (Üretken)
Amaç	Sahiplik, Güvence	Gelir ve Üretim
Üretkenlik	Olmayabilir	Doğal Sonuç
Gelir ilişkisi	Dolaylı	Doğrudan
Örnek	Oturulan ev	Kiraya verilen ev
Politik Ekonomi	Eşitsizlik	Sınıf ilişkileri

Aynı varlık hem servet hem sermaye olabilir. Örneğin konut, içinde oturuluyorsa servet, kiraya veriliyorsa sermayedir. Değer artışı bekleniyorsa hem servet hem de sermaye özelliği taşımış olur. Bu nedenle modern literatürde özellikle konut serveti, servet–sermaye ayrımını bulanıklaştıran temel unsurlardan birisidir (Case vd., 2005).

Barro (1974)’da devlet tahvilleri servet gibi görünür. Ancak gelecekteki vergilerle dengelendiği için net servet değildir. Piketty (2014) bilinçli olarak sermayenin servete eşit olduğu tanımını yapar. Bu yaklaşım, tarihsel karşılaştırmayı kolaylaştırmakla birlikte üretken/üretken olmayan ayrımını bilinçli olarak dışlar. Bu nedenle Piketty sıkça eleştirilir (Rowthorn, 2014). Marx (1867)’a göre servet sermayeye eşit değildir. Sermaye toplumsal ilişkidir ve emek sömürüsüyle değer üretir. Oturulan ev servet iken fabrika sermayedir. Bu yüzden de sermaye, sınıf ilişkisi yaratır.

Servet sermaye ayrımı modern politik ekonomi açısından önemlidir. Zira, servet eşitsizliğinde “kim neye sahip?” sorusu sorulur; miras ve konut üzerinden yoğunlaşır. Sermaye gelirlerinde “kim üretimden pay alıyor?” sorusu sorulur; kâr, faiz ve kira üzerinden

işler. Günümüzdeki temel sorun servetin artarken sermaye yatırımının artmıyor olmasıdır. Bu durum konut balonları, düşük verimlilik ve artan eşitsizlik yaratmaktadır (Summers, 2014).

Türkiye'deki yapıya bu açıdan bakıldığında servet büyük ölçüde konuta bağlı kalmakta ve sınırlı üretken yatırım yapıldığından sermaye yeterince artmamaktadır. Bunun sonucunda konut serveti artmakta ve üretken sermaye zayıf kalmaktadır. Para politikası servet yaratırken büyüme sınırlı kalmaktadır. Bu nedenle Türkiye örneğinde servet artışı sermaye birikimi anlamına gelmemektedir.

2.2. Servet Türleri

Servet genel olarak durağan bir mal birikimi olarak görülse de değişik türlerinden söz etmek mümkündür. Doğal, finansal, reel, beşeri, sosyal ve kültürel servet ya da sermayeden söz edebiliriz.

Doğal servet, bir ülkenin sahip olduğu toprak, su kaynakları, madenler, enerji kaynakları ve ekosistem hizmetleri gibi doğal varlıklardır. Dünya Bankası, sürdürülebilir kalkınma analizlerinde toplam serveti doğal, beşerî ve üretilmiş sermaye bileşenleriyle birlikte ele alır (World Bank, 2018).

Finansal servet, parasal ve finansal araçlar üzerinden tutulan varlıkları ifade eder. Bunlarnakitvemevduatlar,hissesenetleri,tahviller,yatırımfonları,emeklilikfonları ve sigorta birikimleridir. Finansal servet, likiditesi yüksek, piyasa fiyatlarına duyarlı ve genellikle yüksek gelir gruplarında yoğunlaşan bir servet türüdür (Guiso, Haliassos ve Jappelli, 2002).

Reel servet; konut, arsa, ticari gayrimenkul ve tarım arazisi gibi maddi ve fiziksel varlıklardan oluşur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde konut serveti, toplam hanehalkı servetinin en büyük bileşenidir. Türkiye gibi ülkelerde servet birikimi, finansal varlıklardan çok gayrimenkul üzerinden gerçekleşmektedir (Piketty, 2014; OECD, 2021).

Beşerîservet,bireyineğitimdüzeyi,mesleki becerileri,sağlık durumuve deneyimi üzerin- den gelecekte elde edebileceği gelir potansiyelini ifade eder. Her ne kadar muhasebe anlamında doğrudan ölçülmesi zor olsa da, modern iktisatta toplam servetin en büyük bileşeni olarak kabul edilmektedir (Becker, 1964; Heckman, 2000).

Sosyal sermaye, bireylerin veya grupların sahip olduğu sosyal ağlar, güven ilişkileri ve kurumsal bağlantılar aracılığıyla ekonomik fayda üretme kapasitesidir. Bourdieu (1986), sosyal sermayeyi, ekonomik ve kültürel sermaye ile birlikte servetin tamamlayıcı bir unsuru olarak tanımlar.

Kültürel servet, bireyin veya grubun eğitim diploması, kültürel birikimi, dil, sembolik statü ve yaşam tarzı üzerinden elde ettiği toplumsal avantajları kapsar. Bu tür servet özellikle elitlerin yeniden üretimi ve eşitsizliklerin kalıcılığı açısından önemlidir (Bourdieu, 1986).

Devletin sahip olduğu kamu arazileri, kamu işletmeleri, altyapı ve kamu fonları toplam kamu serveti olarak tanımlanır. Son yılların literatüründe, artan eşitsizliklere karşı kamu servetinin güçlendirilmesi, önemli bir politika önerisi olarak öne çıkmaktadır (Piketty, 2020).

Özetle, modern iktisat literatüründe servet toplumsal eşitsizliklerin ana taşıyıcısı, kuşaklar arası fırsat farklarının kaynağı, ekonomik ve politik gücün temeli olması nedeniyle kamu politikalarının temel değişkeni olarak ele alınmaktadır. Bu nedenle, özellikle konut piyasaları, finansal varlıklar ve miras mekanizmaları üzerinden servetin oluşumu ve dağılımı, çağdaş politik ekonomi tartışmalarının merkezinde yer almaktadır.

2.3. Türkiye’de Servet Kompozisyonu

Türkiye’de servet birikimi ve dağılımı, gelişmiş ekonomilerden belirgin biçimde ayrılan özgün bir kompozisyona sahiptir. Bu ayrışmanın temelinde finansal piyasaların görece sıklığı, yüksek ve oynak enflasyon, sınırlı finansal derinlik ve tarihsel olarak gayrimenkul temelli tasarruf davranışlarının baskın olması yer almaktadır. Mevcut literatür ve uluslararası veri setleri, Türkiye’de hanehalkı servetinin büyük ölçüde konut ve arazi gibi reel varlıklarda yoğunlaştığını, finansal varlıkların ise toplam servet içinde sınırlı bir paya sahip olduğunu göstermektedir (OECD, 2021; World Inequality Database, 2023).

Türkiye’de hanehalkı servetinin en büyük bileşeni konut servetidir. OECD ve Dünya Bankası verilerine göre, Türkiye’de konut ve arazi varlıklarının toplam hanehalkı serveti içindeki payı %70–80 aralığında seyretmektedir. Bu oran, ABD, Almanya ve İngiltere gibi ülkelerde gözlenen %40–60 bandının belirgin biçimde üzerindedir (OECD, 2021).

Konut servetinin bu denli baskın olmasının başlıca nedenleri şunlardır:

- Enflasyonist ortamlarda konutun değer saklama aracı olarak görülmesi
- Finansal piyasalara olan güvenin sınırlı olması
- Miras yoluyla aktarılan servetin büyük ölçüde taşınmaz varlıklar üzerinden gerçekleşmesi
- Konut sahipliğinin toplumsal statü ve güvenlik unsuru olarak algılanması

Bu yapı, servet eşitsizliğinin mekânsal ve kuşaklar arası boyutlarını güçlendirmektedir. Özellikle büyükşehirlerdeki konut fiyat artışları, mülk sahibi olan ve olmayan haneler arasındaki servet farkını hızla artırmıştır (Piketty, 2014; CBRT, 2023).

Türkiye’de finansal servetin toplam servet içindeki payı görece düşüktür. Mevduat, hisse senedi, tahvil ve yatırım fonları gibi finansal araçların hanehalkı bilançolarındaki ağırlığı, gelişmiş ülkelere kıyasla sınırlı kalmaktadır. Bunun temel nedenleri arasında yüksek enflasyon ve negatif reel faiz dönemleri, sermaye piyasalarına sınırlı katılım, finansal okuryazarlık düzeyinin düşüklüğü, döviz ve altın gibi yarı-f finansal varlıkların tercih edilmesi öne çıkmaktadır. Türkiye’de finansal servet daha çok üst gelir ve servet gruplarında yoğunlaşmakta; geniş hanehalkı kesimleri için finansal varlıklar sınırlı tasarruf araçları olarak kalmaktadır (Guiso vd., 2002; World Inequality Database, 2023).

Türkiye’nin servet kompozisyonunda dikkat çeken özgün bir unsur, altın ve döviz cinsinden birikimlerin yaygınlığıdır. Altın, resmi istatistiklerde çoğu zaman finansal servetin dışında sınıflandırılrsa da, Türkiye’de hanehalkı için fiilen bir servet saklama ve sigorta aracı işlevi görmektedir.

Merkez Bankası ve TÜİK verileri, hanehalklarının önemli bir kısmının tasarruflarını fiziki altın ve döviz mevduatları şeklinde tuttuğunu göstermektedir. Bu durum, Türkiye’de servet birikiminin kısmen kayıt dışı ve likiditeye duyarlı bir karakter taşımasına yol açmaktadır (CBRT, 2022).

Türkiye’de toplam servetin önemli bir bileşeni olan beşerî sermaye, resmi servet istatistiklerine sınırlı ölçüde yansımaktadır. Eğitim düzeyi ve işgücü niteliği, bireylerin yaşam boyu gelir potansiyelini belirlese de, yüksek işsizlik oranları, kayıt dışı istihdam ve ücret baskılanması, beşerî sermayenin servete dönüşümünü sınırlamaktadır (Becker,

1964; Heckman, 2000). Bu durum, Türkiye’de servet eşitsizliğinin yalnızca varlık sahipliği üzerinden değil, eğitim ve işgücü piyasası kanalları üzerinden de yeniden üretildiğini göstermektedir.

Türkiye’de kamu serveti, altyapı yatırımları, kamu arazileri ve kamu işletmeleri aracılığıyla önemli bir büyüklüğe sahiptir. Ancak son yıllarda kamu-özel işbirliği (KÖİ) projeleri ve özelleştirme uygulamaları, kamu servetinin bileşimini ve kullanım biçimini dönüştürmüştür. Piketty (2020), kamu servetinin zayıflamasının servet eşitsizliğini artırıcı bir rol oynadığını vurgularken, Türkiye örneği bu tespiti destekleyen bir görünüm sunmaktadır.

Özetle, Türkiye’de servet büyük bölümü gayrimenkulde yoğunlaşmaktadır. Finansal servet sınırlı ve eşitsiz dağılmıştır. Altın ve döviz, özgün ve yaygın servet araçlarıdır. Beşerî sermayenin servete dönüşümü sınırlıdır. Kamu servetinin yeniden dağıtıcı rolü zayıflamaktadır. Bu yapı, Türkiye’de servet eşitsizliğinin kalıcı ve kuşaklar arası aktarılabilir bir nitelik kazanmasına yol açmaktadır.

2.4. Türkiye’de Konut Serveti Kanalının Güçlü Olmasının Nedenleri

Türkiye’de konut serveti–para politikası etkileşimi, birçok gelişmiş ülkeye kıyasla daha güçlü ve asimetrik bir yapı sergilemektedir. Bunun başlıca nedenleri şunlardır:

- Yüksek Konut Sahipliği Oranı: Türkiye’de konut sahipliği oranı %55–60 bandında seyretmektedir. Bu durum, konut fiyatlarındaki değişimlerin hanehalkı serveti üzerindeki etkisini artırmaktadır (TÜİK).

- Servet Kompozisyonunda Konutun Baskınlığı: Hanehalkı servetinin yaklaşık %70–80’ini gayrimenkulden oluşması, para politikasının servet kanalıyla etkisini güçlendirmektedir (OECD, 2021).

- Finansal Varlıkların Sınırlı Rolü: Finansal piyasaların görece sığ olması, para politikasının hisse senedi ve tahvil fiyatları üzerinden değil, ağırlıklı olarak konut fiyatları üzerinden aktarılmasına yol açmaktadır.

- Enflasyonist Ortam: Yüksek ve oynak enflasyon dönemlerinde konut, “reel değer koruma aracı” olarak algılanmakta; genişleyici para politikası, konut talebini orantısız biçimde artırmaktadır.

Türkiye’de 2010 sonrası dönemde para politikası ile konut serveti arasındaki ilişki döngüsel ve kırılmalı bir yapı göstermiştir. Düşük faiz ve kredi genişlemesi dönemlerinde (2010–2013, 2020) konut fiyatlarında hızlı artışlar gözlenmiş; bu artışlar hanehalkı servetini büyütürken, aynı zamanda servet eşitsizliğini derinleştirmiştir.

2018sonrasidönemdeisedövizkuruşoklarıvesıkılaşınanfinansalkoşullar,krediyle konut talebini baskılamış; buna karşın peşin ve yatırım amaçlı alımlar, konut fiyatlarının reelolarakdirençlikalmasınayolaçmıştır.Budurum,Türkiye’dekonutservetikanalının yalnızca faiz oranlarıyla değil, enflasyon beklentileri ve alternatif yatırım araçlarıyla da yakından ilişkili olduğunu göstermektedir (CBRT, 2023).

Türkiyeörneği,parapolitikasınıntekbaşınafiyatistikiararinedefiyleyürütülmesinin, konut piyasası ve servet dağılımı üzerinde istenmeyen yan etkiler yaratabileceğini göstermektedir. Bu bağlamda makro-ihtiyati araçlar (LTV, DTI sınırları), konut arzını artırıcıpolitikalar-vekamukonutpolitikalarıparapolitikasınıtamamlayıcıunsurlarolarak öne çıkmaktadır (IMF, 2022).

2.5. Küresel Dönüşüm ve Servetin Yeniden Dağılımı

1980’lerden itibaren uygulanan finansal serbestleşme politikaları, varlık piyasalarının büyümesivekamuvanlıklarınınörelilolarakzayıflaması,servetinözelkesimdeyoğunlaşmasınıhızlandırmıştır.Birçokülkede kamuservetiazalırken,özelservet—özelliklekonut ve finansal varlıklar— büyümüştür. Bu süreçte merkez bankaları, para politikası aracılığıyla varlıkfiyatlarınıetkileyentemelaktörlerhâlinegelmiş;servetbirikimivedağılımı,giderek para politikası kararlarının dolaylı bir sonucu olarak şekillenmeye başlamıştır. Özellikle konut, bu dönüşümün merkezinde yer almaktadır.

Konut,aynıandahembirbarınma ihtiyacı,hembiryatırımaracı,hemde birservet birikim-mekanizmasıdır.Konutfiyatlarındaki artışlar,mevcutmülksahiplerinin servetini büyütürken; konut sahibi olmayan kesimlerin piyasaya erişimini zorlaştırmakta ve kuşaklar arasiesit-sizlikleriderinleştirmektedir.Böylecekonutpiyasaları,yalnızcaekonomikdeğil, aynı zamanda sosyal ve siyasal gerilimlerin de kaynağı hâline gelmektedir.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde bu süreç daha özgün bir karakter taşımaktadır.

Finansal piyasaların görece sığılığı, yüksek ve oynak enflasyon ve tarihsel olarak gayrimenkulle dayalı tasarruf davranışları, servet kompozisyonunun büyük ölçüde konut ve reel varlıklar etrafında şekillenmesine yol açmıştır. Altın ve döviz birikimleri ise Türkiye'ye özgü bir "servet saklama" pratiği olarak bu yapıyı tamamlamaktadır.

2.6. Servet Kavramının Tarihsel Evrimi

Servet kavramı, insanlık tarihinin en erken dönemlerinden itibaren ekonomik, siyasal ve toplumsal ilişkilerin merkezinde yer almıştır. Ancak servetin ne olduğu, nasıl meşrulaştırıldığı ve hangi biçimler altında biriktiği, tarihsel bağlama göre önemli dönüşümler geçirmiştir. Avcı-toplayıcı toplumlarda servet, kalıcı birikimden ziyade kaynaklara erişim kapasitesi ile sınırlıyken; tarımsal devrimle birlikte servet, ilk kez toprak mülkiyeti, ürün fazlası ve depolama üzerinden tanımlanmıştır (Childe, 1950; Scott, 2017).

Erken uygarlıklarda – Mezopotamya, Mısır ve Çin'de – servet, büyük ölçüde tapınaklar ve saraylar etrafında örgütlenmiş; bireysel mülkiyetten çok kamusal ve siyasal denetim ile ilişkilendirilmiştir (Liverani, 2014; Van de Mieroop, 2016). Bu bağlamda servet, özel refahın değil, yönetsel gücün sürdürülebilirliğini sağlayan bir araçtır.

Antik Yunan düşüncesinde servet (ploutos), etik ve siyasal sınırlar içinde ele alınmıştır. Aristoteles, serveti iyi yaşamın amacı değil, aracı olarak görmüş; sınırsız servet birikimini doğaya aykırı bulmuştur (Aristoteles, *Politika*). Roma dünyasında ise servet, özel mülkiyet ve hukuki güvenceyle birlikte kalıcı ve devredilebilir bir nitelik kazanmıştır. Roma hukuku, mülkiyet ve miras kurumları aracılığıyla servetin nesiller arası aktarımını kurumsallaştırmış, böylece servet bireysel ve sürekli bir güç kaynağına dönüşmüştür (Hopkins, 1980).

Orta Çağ'da servet, büyük ölçüde toprak ve feodal haklar üzerinden tanımlanmış; piyasadan ziyade statüye bağlı bir nitelik taşımıştır. Hristiyan düşüncesinde aşırı servet birikimi ahlaki olarak kuşkulu görülürken, İslam dünyasında servet, zekât ve vakıf gibi kurumsal mekanizmalarla toplumsal sorumlulukla birlikte ele alınmıştır.

Erken modern dönemde merkantilist düşünce, serveti ulusal düzeyde ele almış; altın ve gümüş stokları, devlet gücünün temel göstergesi olarak görülmüştür (Heckscher, 1935). Adam Smith ile birlikte ise servet anlayışı köklü biçimde değişmiş; servet, bir toplumun

üretim kapasitesi ve emek verimliliği ile ilişkilendirilmiştir (Smith, 1776). Klasik iktisatçılar, serveti sermaye birikimi ve sınıfsal dağılım çerçevesinde analiz etmişlerdir.

Marx, serveti yalnızca bir varlık stoğu olarak değil, toplumsal bir ilişki olarak tanımlamış; sermayeyi, emek sömürsü yoluyla değer üreten tarihsel bir kategori olarak ele almıştır (Marx, 1867). Bu yaklaşım, serveti politik ekonomi analizinin merkezine yerleştirmiştir.

20. yüzyılın ortasında refah devleti uygulamaları, servetin özel kesimde yoğunlaşmasını sınırlamış; kamu serveti ve sosyal haklar önem kazanmıştır (Piketty, 2014). Ancak 1980’lerden itibaren finansallaşma ve neoliberal politikalar, servetin yeniden özel kesimde ve varlık fiyatları üzerinden yoğunlaşmasına yol açmıştır.

2.7. Konut Servetinin Tarihsel Ortaya Çıkışı

Konut tarihsel serüveni, servet kavramındaki dönüşümün somut örneklerinden biridir. Erken toplumlarda konut, ağırlıklı olarak kullanım değeri taşıyan bir barınma nesnesidir. Antik uygarlıklarda konut mülkiyeti çoğu zaman siyasal otoriteye bağlıdır; bireysel servet birikiminin temel aracı değildir (Morris, 2010).

Roma hukuku, konutu devredilebilir ve miras bırakılabilir bir varlık olarak tanımlayarak, konutun ekonomik anlamını güçlendirmiştir. Ancak konut, uzun süre üretken sermayeden ziyade statü ve güvenlik unsuru olarak algılanmıştır.

Kentleşmenin hızlandığı erken modern dönemde konut, kira ilişkileri yoluyla gelir üreten bir varlık hâline gelmiş; böylece değişim değeri kazanmıştır (Braudel, 1982). Sanayi Devrimi ile birlikte konut, sınıfsal ayrışmanın mekânsal ifadesi hâline gelmiş; arsa ve konut rantı, kapitalist servet birikiminin önemli bir bileşeni olmuştur (Harvey, 1982).

20. yüzyılda refah devleti politikaları, konut sahipliğini kitleselleştirmiş; mortgage sistemleri aracılığıyla konut, ortasını için bir birikim ve güvene aracı hâline gelmiştir (Aalbers, 2016). 1980 sonrası finansallaşma süreci ise konutu açık biçimde bir servet yaratma mekanizmasına dönüştürmüştür. Konut fiyatları, üretimden bağımsız servet kazançları yaratarak eşitsizlikleri derinleştirmiştir (Case, Quigley ve Shiller, 2005).

Günümüzde konut serveti, para politikasının en önemli aktarım kanallarından biri

hâline gelmiş; faiz oranları ve kredi koşulları üzerinden hanehalkı serveti doğrudan etkilenir olmuştur (Iacoviello, 2005; Mishkin, 2007).

2.8. Servet Etkisi Kavramı ve Konutun Özgün Niteliği

Servet etkisi, hanehalkının sahip olduğu varlıkların değerinde meydana gelen değişimlerin tüketim, tasarruf ve borçlanma davranışlarını etkilemesi olgusunu ifade etmektedir. Geleneksel literatürde servet etkisi çoğunlukla finansal varlıklar (hisse senetleri, tahviller) üzerinden ele alınmış olsa da, özellikle 1990'lı yıllardan itibaren konut varlıklarının hanehalkı servetindeki ağırlığının artmasıyla birlikte, konut servetinin makroekonomik rolü giderek daha fazla ilgi görmüştür.

Bu çerçevede öncü çalışmalar, konut servetindeki artışın tüketim üzerinde finansal servetle kıyasladığında güçlü ve kalıcı bir etki yarattığını göstermektedir. Case, Quigley ve Shiller (2005), ABD ve OECD ülkelerini kapsayan analizlerinde, konut fiyatlarındaki artışların tüketim harcamalarını anlamlı biçimde artırdığını; bu etkinin hisse senedi servetine kıyasladığında istikrarlı olduğunu ortaya koymaktadır. Benzer biçimde Carroll, Otsuka ve Slacalek (2011), konut ve finansal servetin marjinal tüketim eğilimlerini ayırıştırarak, konut servetinin özellikle orta gelirli haneler için daha yüksek tüketim tepkisi ürettiğini göstermektedir.

Friedman'ın Sürekli Gelir Hipotezi (SGH-Permanent Income Hypothesis) ve Modigliani-Brumberg'in Yaşam Boyu Hipotezi (YBH-Life-Cycle Hypothesis) çerçevesinde tüketim, esas olarak cari gelirin değil, beklenen "kalıcı" (permanent) gelir akımının ve toplam servetin bir fonksiyonudur. Bu yaklaşımda rasyonel (veya kısmen rasyonel) haneler, geçici gelir şoklarını tasarruf/borçlanma ile "yumuşatarak" (consumption smoothing) yaşam boyu refahlarını maksimize etmeye çalışır; dolayısıyla tüketim kararları "bugünne kazandım?" sorusundan çok "yaşam boyu kaynak bileşimim nasıl değişti?" sorusuna duyarlıdır (Friedman, 1957; Ando ve Modigliani, 1963; ayrıca Yaşam Boyu Hipotezi'nin klasik tartışmaları için bkz. Deaton, 2005).

Bu teorik zeminde konut, hem hanelerin portföyünde büyük ağırlığa sahip olması hem de kredi piyasalarıyla güçlü etkileşiminden dolayı tüketim dinamiklerinde özel bir rol oynar. Konut fiyatlarındaki artışların tüketimi artırması iki ana kanaldan açıklanır:

(i)Saf servet (wealth) etkisi: Konut fiyatı yükseldiğinde, özellikle net konut pozisyonu “uzun” (konut sahibi) olan hanelerin algılanan/gerçek net serveti artar; SGH/YBH mantığıyla bu kalıcı servet artışı, yaşam boyu kaynakları genişlettiği ölçüde tüketimi yukarı iter. Makro ve panel verilerle yapılan çalışmaların bulguları, konut servetinin tüketim üzerindeki marjinal etkisinin istatistiksel olarak anlamlı olabildiğini ve çoğu çalışmada hisse senedi/finansal servet etkisiyle karşılaştırıldığını gösterir (Case, Quigley, ve Shiller, 2005; Carroll, Otsuka, ve Slacalek, 2011; Iacoviello, 2011).

(ii)Teminat–borçlanma (collateral/borrowing-constraint) kanalı: Konut fiyat artışı, konutun teminat değerini yükselterek borçlanma kısıtlarını gevşetebilir; haneler konut öz-kaynağına dayalı borçlanma (home equity borrowing) yoluyla likiditeye erişip harcamalarını artırabilir. Bu mekanizma, özellikle kredi kısıtlı/borçlu hanelerde servet etkisini “finansal hızlandırıcı” gibi büyütebilir (Campbell ve Cocco, 2007; Mian ve Sufi, 2011).

Bu yaklaşım konut fiyatlarındaki artışın tüketimi artırmasını açıklarken, düşüş dönemlerinde tüketimin neden daha sert baskılanabildiğini de gösterir. Konut fiyatları düştüğünde hanelerin net serveti azalır, teminat değerleri geriler, yeniden finansman/ek borçlanma imkânları daralır ve özellikle yüksek kaldıraçlı (borç/gelir oranı yüksek) kesimlerde harcamalar daha keskin biçimde kısıllanabilir. Mian ve Sufi’nin bulguları, ABD’de konut fiyatlarındaki artış dönemlerinde konut öz-kaynağına dayalı borçlanmanın yükseldiğini ve bunun hane bilançosu kırılganlıklarıyla birlikte tüketim dinamiklerini etkilediğini vurgulayarak, “konut serveti–kaldıraç–tüketim” bağlantısına mikro temelli bir dayanak sağlar (Mian ve Sufi, 2011).

Buliteratür,konutunyalnızcabirtüketimmalıdeğil,aynızamandatemelbirservet biriktirmeve makrotalepyönlendirmearacıolduğunuortayakoymakta;dolayısıyla konut piyasasıniet-kileyenkamupolitikalarınınindolaylıolarakservetdağılımıve makroekonomik istikrar üzerinde belirleyici rol oynadığını ima etmektedir.

2.8.1. Teminat Kanalı ve Borçlanma Tabanlı Servet Etkisi

Konut servet etkisine ilişkin ikinci ana literatür hattı, etkinin “psikolojik zenginleşme”den ziyade kredi ve teminat mekanizması üzerinden çalıştığını savunmaktadır. Bu yaklaşımda konut fiyatlarındaki artış, hanehalkının bilançosunu güçlendirerek borçlanma

kapasitesini artırmakta; tüketim artışı esas olarak bu kredi genişlemesi yoluyla gerçekleşmektedir.

Mian ve Sufi (2011), ABD’de ilçe düzeyinde mikro veriler kullanarak, konut fiyatlarındaki artışların hanehalkı borçlanmasını önemli ölçüde artırdığını ve tüketim genişlemesinin büyük ölçüde konut özkaynağına dayalı borçlanma” (home equity borrowing) üzerinden gerçekleştiğini göstermektedir. Bu bulgular, konut servet etkisinin borçlu ve borçsuz haneler arasında asimetrik sonuçlar doğurduğunu ortaya koymaktadır. Çalışmanın temel bulgusu, konut fiyatlarındaki artışların, hanelerin net servetini artırmaktan ziyade, teminat değerini yükselterek borçlanma kapasitesini genişlettiği yönündedir. Özellikle mortgage piyasalarındaki finansal yenilikler (refinansman ve mortgage) sayesinde, haneler yükselen konut değerlerini likit kaynaklara dönüştürerek tüketimlerini artırabilmiştir (Mian ve Sufi, 2011).

Bu bulgu, klasik servet etkisi (pure wealth effect) ile borçlanma/teminat etkisi arasındaki ayrımı netleştirir. Eğer konut fiyat artışları tüketimi yalnızca algılanan servet üzerinden etkileseydi, borçsuz ve borçlu haneler arasında benzer tüketim tepkileri gözlenmesi beklenirdi. Oysa Mian ve Sufi, tüketim genişlemesinin esas olarak yüksek borçlu, krediye erişimi olan ve borçlanma kısıtı gevşeyen hanelerde yoğunlaştığını göstermektedir. Bu durum, konut servet etkisinin asimetrik olduğunu ve hanehalkı bilanço yapısına güçlü biçimde bağlı olduğunu ortaya koymaktadır.

Buyuklaşım, Iacoviello (2005, 2011) ve Kiyotaki–Moore (1997) türü teminat kısıtlı modellerle de uyumludur. Bu modellerde borçlu haneler (impatient borrowers), konutu teminat olarak kullanarak borçlanır; konut fiyatlarındaki artışlar borçlanma sınırını gevşetir ve tüketimi artırır. Buna karşılık borçsuz veya net tasarrufçu haneler için aynı fiyat artışı, tüketim üzerinde daha zayıf bir etki yaratır.

IMF (2019) tarafından yapılan mikro veri temelli analizler de bu asimetrik yapıyı doğrulamaktadır. Global Financial Stability Report (GFSR) ve ilgili teknik çalışmalarda, hanehalkları borçluluk düzeylerine, gelir gruplarına ve likidite kısıtlarına göre ayrıştırıldığında, konut servetindeki değişimlerin tüketim üzerindeki etkisinin borçlu hanelerde anlamlı biçimde daha yüksek olduğu gösterilmektedir (IMF, 2019). IMF bulgularına göre:

- Yüksek borç/gelir oranına sahip haneler, konut fiyat artışlarına daha güçlü tüketim

tepkisi vermektedir.

- Konut fiyat düşüşleri ise bu gruplarda daha keskin tüketim daralmalarına yol açmakta ve makroekonomik durgunlukları derinleştirmektedir.

- Bu nedenle konut serveti, yalnızca bir refah göstergesi değil, aynı zamanda finansal kırılganlık ve konjonktürel dalgalanma kanalı olarak işlev görmektedir.

Bu çerçevede Mian ve Sufi (2011) ile IMF (2019) bulgularını birlikte değerlendirildiğinde, konut servet etkisinin temsili (representative agent) modellerin öngördüğünden daha karmaşık olduğu ortaya çıkmaktadır. Tüketim tepkileri; hanelerin borçluluk durumu, krediye erişimi ve bilanço yapısına bağlı olarak farklılaşmakta; bu da konut fiyat döngülerinin gelir ve servet dağılımı üzerinde kalıcı etkiler yaratmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla konut piyasası, yalnızca reel sektörle değil, aynı zamanda finansal istikrar ve makro ihtiyati politika tartışmalarıyla da doğrudan bağlantılıdır.

Bu literatür, konut servet etkisinin kamu politikalarıyla doğrudan ilişkili olduğunu açıkça ortaya koymaktadır. Zira kredi koşullarını, teminat oranlarını ve borçlanma maliyetlerini belirleyen düzenlemeler, servet etkisinin hem büyüklüğünü hem de toplumsal dağılımını şekillendirmektedir.

2.8.2. Makro-İhtiyati Politikalar: Servet Etkisinin Yönetimi

2008 küresel finans krizinin ardından gelişen literatür, konut fiyatları ve kredi genişlemesinin makroekonomik kırılganlıkların temel kaynaklarından biri olduğunu vurgulamış ve makro-ihtiyati politikaları analizlerin merkezine taşımıştır. Bu bağlamda konut kredileri-neyönellik kredi değeri oranı (KDO) (LTV-loan-to-value), Borç Gelir Oranı (BGO) (DTI-debt-to-income) sınırları, kredi vadeleri ve sermaye tamponları gibi araçların servet etkisinin sınırlayıcı rolü incelenmiştir.

Akincive Olmstead-Rumsey (2018), çok ölçekli panel analizlerinde, konut sektörüne özgü makro-ihtiyati araçların kredi büyümesini ve konut fiyat artışlarını anlamlı biçimde yavaşlattığını göstermektedir. Benzer biçimde Cerutti, Dagher ve Dell’Ariccia (2017), makro-ihtiyati sıkılaştırmaların varlık fiyatları üzerindeki etkisinin özellikle konut piyasasında daha güçlü olduğunu vurgulamaktadır.

Akinci ve Olmstead-Rumsey (2018), 60'tan fazla ülkeyi kapsayan çok ülkeli panel veri seti kullanarak, makro-ihtiyati politikaların kredi döngüleri ve varlık fiyatları üzerindeki etkilerini sistematik biçimde incelemektedir. Çalışmanın ayrıntı edici yönü, konut sektörüne özgü araçlar (loan-to-value–KDO sınırları, debt-to-income–BGO oranları, mortgage risk ağırlıkları, karşılık oranları vb.) ile genel bankacılık araçlarını (karşı-döngüsel sermaye tamponları, zorunlu karşılıklar) ayırıştırarak analiz etmesidir. Ampirik bulgular, özellikle konut piyasasına hedeflenmiş makro-ihtiyati araçların, (i) konut kredisi büyümesini ve

(ii) konut fiyat enflasyonunu istatistiksel olarak anlamlı ve kalıcı biçimde yavaşlattığını göstermektedir. Akinci ve Olmstead-Rumsey'e göre bu araçlar, konutun teminat değeri üzerinden işleyen finansal hızlandırıcı mekanizmasını (financial accelerator) zayıflatmakta; böylece kredi-fiyat geri besleme döngülerini sınırlamaktadır. Bu sonuçlar, para politikasının genellikle ekonomiye yayılmış ve dolaylı etkilerine kıyasla, makro-ihtiyati araçların daha hedefli ve sektörel olarak güçlü sonuçlar doğurduğunu ortaya koymaktadır.

Bu bulgular, Kiyotaki–Moore (1997) ve Iacoviello (2005) türü teminat kısıtlı modellerle de uyumludur. Söz konusu teorik çerçevede, konut fiyat artışları borçlanma kapasitesini artırarak kredi genişlemesini tetiklerken; KDO ve BGO gibi kısıtlar bu mekanizmayı doğrudan sınırlandırarak hem kredi hem de fiyat döngülerini baskılar.

Benzer şekilde Cerutti, Dagher ve Dell'Ariccia (2017), IMF bünyesinde oluşturulan kapsamlı Makro-İhtiyati Politika Veri tabanını kullanarak, 119 ülke için makro-ihtiyati araçların varlık fiyatları ve kredi dinamikleri üzerindeki etkilerini incelemektedir. Çalışmanın temel katkısı, makro-ihtiyati sıkılaştırmaların varlık türlerine göre heterojen etkiler yarattığını göstermesidir. Elde edilen bulgulara göre:

- Makro-ihtiyati önlemlerin konut fiyatları üzerindeki etkisi, hisse senedi gibi finansal varlıklara kıyasla daha güçlü ve daha istikrarlıdır.
- Bunun temel nedeni, konut piyasasının yüksek kaldıraç, uzun vadeli borçlanma ve teminat ilişkileri nedeniyle doğrudan düzenlemelere daha duyarlı olmasıdır.
- Özellikle mortgage piyasasını hedefleyen araçlar, kredi kaynaklı konut fiyat balonlarını sınırlamada etkili olmaktadır.

Cerutti ve diğerleri, bu sonuçların politika açısından önemli bir çıkarımı olduğuna dikkatçeker: Konut piyasası, hanehalkı bilançosu ve finansal istikrar arasında merkez bir bağ kurduğundan, makro-ihtiyati çerçevenin “ilk savunma hattı” büyük ölçüde bu piyasada şekillenmektedir. Bu nedenle konut sektörüne yönelik araçlar, hem finansal istikrarı koruma hem de servet temelli dalgalanmaları sınırlama açısından kritik önemdedir.

Bu iki çalışma birlikte değerlendirildiğinde, konut piyasasının makro-ihtiyati politikalar açısından ayrıcalıklı bir politika alanı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Konut fiyatları yalnızca bir varlık fiyatı değil; aynı zamanda kredi genişlemesi, hanehalkı borçluluğu ve tüketim döngüleri üzerinden makroekonomik istikrarı belirleyen temel bir kanal niteliği taşımaktadır. Dolayısıyla KDO, BGO ve benzeri araçlar, para politikasını tamamlayan ve özellikle servet etkileri ile finansal kırılganlıklar arasındaki bağlantıyı zayıflatan temel politika enstrümanları olarak öne çıkmaktadır.

Bu literatürün temel katkısı, kamu politikalarının konut servet etkisini yalnızca “yaratan” değil, aynı zamanda konjonktüre bağlı olarak ayarlayan ve sınırlayan bir mekanizma sunduğunu göstermesidir. Dolayısıyla servet etkisi, pasif bir piyasa sonucu değil; aktif politika tercihleriyle şekillenen bir olgudur.

2.8.3. Dağılım Boyutu: Konut, Servet Birikimi ve Eşitsizlik

Son yıllarda artan bir literatür, konut servetinin dağılımsal sonuçlarına odaklanmaktadır. Bu çalışmalar, konut fiyat artışlarının ev sahipleri için servet birikimi yaratırken, kiracılar ve genç kuşaklar için erişilebilirlik sorunlarını derinleştirdiğini göstermektedir. OECD (2019), konut varlıklarının birçok ülkede toplam hanehalkı servetinin en büyük bileşenini oluşturduğunu ve servet eşitsizliğinin temel kaynaklarından biri hâline geldiğini ortaya koymaktadır. Piketty (2014) ve Atkinson (2015) ise, konutun vergisel olarak kayırıldığı sistemlerde servetin kuşaklar arası aktarım yoluyla yoğunlaştığını; bu durumun uzun dönemli büyüme ve sosyal bütünlük üzerinde olumsuz etkiler yarattığını savunmaktadır.

OECD (2019), üye ülkeleri kapsayan mikro servet anketleri ve ulusal hesap verilerini kullanarak, konut varlıklarının birçok gelişmiş ekonomide hanehalkı net servetinin en büyük bileşeni olduğunu ortaya koymaktadır. OECD ülkelerinde orta sınıf haneler için servetin büyük kısmı birincil konuttan oluşurken, en üst gelir ve servet dilimlerinde konut varlıklarına

ek olarak finansal varlıkların ağırlığı artmaktadır. Bu durum, konutun yalnızca bir barınma unsuru değil, aynı zamanda servet biriktirme ve aktarma aracı olarak işlev gördüğünü göstermektedir (OECD, 2019).

OECD raporları ayrıca konut piyasasının servet eşitsizliğinin temel belirleyicilerinden biri hâline geldiğini vurgular. Konut sahipliği oranlarının gelir grupları arasında farklılaşması, konut fiyat artışlarının ise mekânsal ve kuşaksal olarak eşitsiz dağılması, servet dağılımını giderek daha kutupsal bir yapıya sürüklemektedir. Özellikle genç kuşaklar ve düşük gelirli haneler için artan konut fiyatları, servet birikimini geciktirirken; mevcut konut sahipleri için fiyat artışları pasif servet kazançları yaratmaktadır. Bu durum, servet eşitsizliğinin zaman içinde kendini yeniden üreten bir nitelik kazanmasına yol açmaktadır (OECD, 2019; Andrews, Sánchez, ve Johansson, 2011).

Bu bulgular, Piketty'nin (2014) uzun dönemli servet yoğunlaşması analizleriyle doğrudan örtüşmektedir. Piketty, *Capital in the Twenty-First Century* adlı çalışmasında, sermaye getirilerinin (r) ekonomik büyüme oranını (g) aşması durumunda servetin giderek daha dar bir kesimde yoğunlaşacağını savunur. Bu çerçevede konut, özellikle vergisel olarak kayrılan (düşük emlak vergileri, istisnalı değer artış kazançları, miras vergisi muafiyetleri) sistemlerde, servetin kuşaklar arası aktarımını hızlandıran başlıca araçlardan biri hâline gelmektedir. Konut varlıkları, finansal varlıklara kıyasla daha az vergilendirildiğinde, miras ve bağış yoluyla aktarılan servetin önemli bir bölümünü oluşturmakta ve fırsat eşitliğini zayıflatmaktadır (Piketty, 2014).

Atkinson (2015) bu argümanı daha açık bir politika çerçevesine taşımaktadır. Atkinson'a göre, konut servetinin vergilendirilmemesi ya da yetersiz vergilendirilmesi, yalnızca eşitsizliği artırmakla kalmaz; aynı zamanda sosyal bütünlüğü ve uzun dönemli büyümeyi de olumsuz etkiler. Çünkü servetin konut üzerinden yoğunlaşması, (i) genç kuşakların konut piyasasına girişini zorlaştırmakta, (ii) işgücü hareketliliğini azaltmakta, (iii) politik ekonomi açısından “servet sahibi–olmayan” ayrımını derinleştirmektedir.

Atkinson, bu nedenle artan oranlı emlak vergileri, etkin miras ve servet vergileri ve konut dışı varlık birikimini teşvik eden politikaların, hem eşitsizliği sınırlamak hem de kapsayıcı büyümeyi desteklemek açısından kritik olduğunu savunur (Atkinson, 2015).

Bu literatür birlikte değerlendirildiğinde, konut piyasasının yalnızca mikro düzeyde bir barınma veya yatırım alanı değil; makro düzeyde servet dağılımı, kuşaklar arası eşitlik ve toplumsal istikrar açısından belirleyici bir alan olduğu ortaya çıkmaktadır. OECD'nin ampirik bulguları, Piketty ve Atkinson'ın teorik-politik argümanlarını destekler biçimde, konutun vergisel ve kurumsal çerçevesinin uzun dönemli büyüme performansı ve sosyal bütünlük üzerinde kalıcı etkiler yarattığını göstermektedir. Bu nedenle konut politikaları, giderek daha fazla biçimde servet politikalarının merkezinde yer almaktadır. Bu bağlamda kamu politikalarının konut piyasası üzerindeki etkileri yalnızca makro istikrar açısından değil, servet dağılımı ve toplumsal refah açısından da değerlendirilmelidir.

2.9. Para Politikası, Konut Serveti ve Servet Eşitsizliği

Konut servet kanalının önemli bir sonucu, para politikasındağılımsal etkileridir.

Genişleyici para politikası:

- Mevcut konut sahiplerinin servetini artırmakta
- Konut sahibi olmayan grupların piyasaya girişini zorlaştırmakta
- Kuşaklar arası servet farklarını derinleştirmektedir.

Bu nedenle konut serveti üzerinden işleyen para politikası, eşitsizlik artırıcı sonuçlar doğurabilmektedir (Piketty, 2014; Adam ve Tzamourani, 2016). Türkiye'de gençler ve düşük gelir grupları için konut erişiminin zorlaşması, bu mekanizmanın somut bir yansımasıdır.

Konut serveti ile para politikası arasındaki etkileşim, modern ekonomilerde parasal aktarım mekanizmasının önemli kanallarından bir hâline gelmiştir. Özellikle konutun hem birtüketim malı hem de bir servet birikimi aracılığıyla, para politikası kararlarının hanehalkı bilançoları üzerindeki etkisini güçlendirmektedir. Faiz oranları, kredi koşulları ve likidite bolluğu, konut fiyatları üzerinden servet düzeyini ve dolayısıyla tüketim, tasarruf ve borçlanma davranışlarını etkilemektedir (Mishkin, 2007; Iacoviello, 2005). Para politikasının konut serveti üzerindeki etkisi, literatürde genellikle üç temel kanal üzerinden açıklanmaktadır.

Faiz Oranı Kanalı: Politika faizlerindeki düşüş, konut kredisi faizlerini azaltarak konut talebini artırır. Artan talep, konut fiyatlarını yükseltir ve hanehalkı servetini genişletir. Tersine, sıkı para politikası konut fiyatları üzerinde baskı oluşturur (Bernanke ve Gertler,

1995).

Kredive Teminat (Collateral) Kanalı: Konut fiyatlarındaki artış, hanelerin teminat değerini yükselterek krediye erişimi kolaylaştırır. Bu mekanizma, özellikle borçlanma kısıtlarının bağlayıcı olduğu ekonomilerde güçlüdür (Iacoviello, 2005).

Servet Etkisi (Wealth Effect): Konut fiyatlarındaki artış, hanelerin algılanan servetini yükselterek tüketimiteşvik eder. Bu etki, konut sahipliğinin yüksek olduğu ülkelerde daha belirgindir (Case, Quigley ve Shiller, 2005).

2.10. Maliye Politikası ile Servet Arasındaki İlişki

Maliye politikası ile servet arasındaki ilişki, iktisat literatüründe uzun süredir ve ikincil bir konu olarak ele alınmış; ağırlıklı olarak gelir, tüketim ve büyüme üzerindeki etkiler üzerinden analiz edilmiştir. Ancak son kırk yılda servet eşitsizliklerinin belirgin biçimde artması, maliye politikasının servetin düzeyi, bileşimi ve dağılımı üzerindeki etkilerini yeniden akademik tartışmaların merkezine taşımıştır (Piketty, 2014; Atkinson, 2015). Maliye politikasının servet üzerindeki etkisi, literatürde dört ana kanal üzerinden ele alınmaktadır: kamu borcu, kamu serveti, vergilendirme ve harcama bileşimi.

2.10.1. Kamu Borcu ve Kamu Serveti: Ricardocu Yaklaşım

Kamu borcunun servet üzerindeki etkisi, Barro'nun (1974) *Are Government Bonds Net Wealth?* çalışmasıyla sistematik bir teorik çerçeveye kavuşmuştur. Ricardocu denklik hipotezine göre, devletin borçlanma yoluyla finanse ettiği harcamalar, özel sektör açısından net servet tartışmı yaratmaz. Bunun nedeni, bugünkü borcun gelecekteki vergilerin bugünkü değerine eşit olmasıdır. Rasyonel ve ileri görüşlü bireyler, kamu borcunu gelecekte ödenecek vergi yükü olarak algıladıklarından, tüketim ve servet davranışlarını buna göre ayarlamaktadır (Barro, 1974). Bu yaklaşımda maliye politikası, servetin zamanlamasını değiştirir; ancak toplam servet düzeyini kalıcı olarak etkilemez. Bu nedenle Ricardocu çerçevede maliye politikasının genişletici etkisi sınırlıdır.

Barro'nun analizinde örtük biçimde sabit varsayılan unsur, kamu servetidir. Oysa çağdaş literatür, maliye politikasının servet üzerindeki etkisinin büyük ölçüde kamu serveti yaratmak kapasitesine bağlı olduğunu vurgulamaktadır (Piketty, 2020; World Bank, 2018). Kamu

borcu ile finanse edilen harcamalar:

- Üretken kamu yatırımlarına (altyapı, eğitim, sağlık) yönelirse kamu serveti ve dolayısıyla ulusal servet artabilir.
- Cari ve transfer harcamalarına yönelirse kamu serveti yaratılmadığı için ulusal servet azalabilir.

Bu ayırım, maliye politikasının servet üzerindeki etkisinin yalnızca borç düzeyiyle değil, harcamanın niteliğiyle belirlendiğini göstermektedir.

2.10.2. Vergi Politikası ve Servet Dağılımı

Vergilendirme, maliye politikasının servet dağılımını doğrudan etkilediği temel araçtır. Literatürde özellikle servet vergileri, miras vergileri ve sermaye gelirleri üzerindeki vergiler, servete eşitsizliğini azaltıcı araçlar olarak öne çıkmaktadır (Atkinson, 2015). Piketty (2014), servet birikiminin doğal eğiliminin yoğunlaşma yönünde olduğunu; bu nedenle artıcı oranlı servet ve miras vergilerinin uzun vadede servet eşitsizliklerini sınırlamak açısından kritik olduğunu savunmaktadır. Aksi hâlde, maliye politikası dolaylı biçimde mevcut servet sahiplerini koruyan bir yapı üretmektedir.

2.10.3. Maliye Politikası, Servet ve Dağılım Etkileri

Maliye politikasının servet üzerindeki etkisi yalnızca toplam düzeyle sınırlı değildir; dağılımsal etkiler bu ilişkinin merkezindedir. Kamu borcu çoğu zaman tahvil sahipleri lehine işlerken, vergi yükü ise daha geniş ve heterojen toplumsal kesimlere yayılır. Bu durum, kamu borcunun servet dağılımını bozucu etkiler yaratmasına yol açabilir (Stiglitz, 2012). Kamu servetinin zayıflamasıyla birlikte özel servetin güçlenmesi, son dönemde birçok ülkede gözlenen eşitsizlik artışının temel nedenlerinden biridir.

Son literatür, maliye politikasının konut serveti üzerindeki dolaylı etkilerine de dikkat çekmektedir. Konut piyasasına yönelik vergi teşvikleri, kredi sübvansiyonları ve kamu destekli konut projeleri konut fiyatlarını ve dolayısıyla hanehalkı servetini doğrudan etkilemektedir. Butür politikalar, kısa vadede servet artışı yaratırken, uzun vadede servet eşitsizliğini derinleştirebilmektedir (OECD, 2021).

2.11. Para Politikası ile Maliye Politikasının Karşılaştırılması

Maliye politikasının servet üzerindeki etkisi, para politikasına kıyasla daha dolaylı ve uzun vadeli bir nitelik taşımaktadır. Para politikası varlık fiyatları üzerinden kısa vadede fiilî servet etkileri yaratabilirken; maliye politikası esas olarak kamu serveti üretimi vergi ve transfer mekanizmaları aracılığıyla servet yapısını şekillendirmektedir. Bu durum, maliye politikasının servet açısından tamamlayıcı fakat vazgeçilmez bir rol oynadığını göstermektedir.

Akademik literatür, maliye politikasının servet üzerindeki etkisinin tek boyutlu olmadığını ortaya koymaktadır. Ricardocu yaklaşım, kamu borcunun net servet yaratmadığını güçlü biçimde vurgularken; çağdaş çalışmalar, maliye politikasının kamu serveti üretimi ve servet dağılımı üzerinden belirleyici bir rol oynadığını göstermektedir. Bu çerçevede maliye politikası, yalnızca kısavadelistikrararacıdeğil;uzunvadeliservetyapısınıveeşitsizlik dinamiklerini belirleyen temel bir politika alanıdır.

Modernmakroekonomiktartışmalar,paravemaliyepolitikasınıuzunsüreayrıaraç setleri olarak ele almıştır. Para politikası fiyat istikrarı ve finansal koşullar üzerinden; maliye politikasıisekamuharcamalarıvevergileraracılığıylaekonomikaktiviteyietkilemektedir. Ancak servetin, özellikle konut serveti ve kamu servetinin, ekonomideki ağırlığı, bu iki politika alanının servet kanalı üzerinden yeniden bütünleşmesini zorunlu kılmaktadır.

2.11.1. Barro Çerçevesi: Maliye Politikasının Servet Sınırı

Barro'nun (1974) *Are Government Bonds Net Wealth?* çalışması, maliye politikasına güçlü bir teorik sınır çizer. Ricardocu denklik varsayımları altında:

- Kamu borcu, özel sektör için net servet yaratmaz
- Bütçe açıkları tüketimi kalıcı biçimde artırmaz
- Maliye politikası, servetin zamanlamasını değiştirir; düzeyini değil

Bu çerçevede maliye politikası, servet yaratmak kapasitesinin sınırlı bir araçtır. Devletin borçlanma yoluyla talep canlandırması, ileri görüşlü ve likidite kısıtı olmayan bireyler varsayımı altında etkisizleşir.

Para politikası ise Barro'nun analizinde yer almayan, ancak çağdaş ekonomilerde belirleyici hâle gelen bir kanaldan çalışmaktadır. Bu kanal varlık fiyatlarıdır. Genişleyici para politikası:

- Faiz oranlarını düşürür
- Konut ve finansal varlık fiyatlarını yükseltir
- Mevcut varlık sahiplerinin özel servetini fiilen artırır

Bu artış, gelecekteki vergi yükleriyle otomatik olarak dengelenmez. Dolayısıyla konut serveti ve finansal varlıklar üzerinden işleyen para politikası Ricardocu denklikten kaçabilen bir net servet etkisi yaratır (Case, Quigley ve Shiller, 2005; Adam ve Tzamourani, 2016). Bu durum, para politikasını fiilen dağıtımsal bir politika aracı hâline getirmektedir.

2.11.2. Piketty Perspektifi: Kamu Serveti ve Para Politikası

Piketty (2014; 2020), son kırk yılda birçok ülkede gözlenen temel dönüşümü şu şekilde tanımlar:

- Kamu serveti zayıflamıştır
- Özel servet (özellikle konut ve finansal varlıklar) büyümüştür
- Devletler maliye politikası alanında daralmış
- Makro istikrar yükü büyük ölçüde merkez bankalarına kaymıştır

Bu bağlamda para politikası, yalnızca enflasyonla mücadele eden bir araç değil; servet birikimini ve dağılımını şekillendiren ana mekanizma hâline gelmiştir.

Çizelge 2.2. Para ve Maliye Politikası Ayrışması

Politika	Servet Etkisi	Barro'ya Göre	Güncel Gerçeklik
Maliye politikası (borçlanma)	Dolaylı	Net servet yaratmaz	Kamu serveti yaratırsa etkili
Para politikası	Doğrudan	Analiz dışı	Varlık fiyatlarıyla servet yaratır
Kamu yatırımları	Uzun vadeli	Örtük	Ulusal serveti artırır
Konut piyasası	Asimetrik	Yok sayılır	Eşitsizlik üretir

Buradan çıkantemel sonuçudur.Parapolitikasıksavadedeözelservetyaratırken, maliye

politikası uzun vadede kamu serveti yarattığı ölçüde etkilidir.

2.12. Uluslararası Çalışmalar

2.12.1. Birleşik Krallık'ta Konut Politikaları ve Refah Devleti İçindeki Rolü

Malpass (2005), Birleşik Krallık'ta konut politikalarının tarihsel gelişimini ve bunların refah devleti (welfare state) içindeki rolünü incelemektedir. Literatürde “refah devleti” genellikle sağlık, eğitim, sosyal güvenlik politikaları üzerinden tartışılırken, Malpass konut politikalarının da bu yapının ayrılmaz bir parçası olduğunu savunur. Özellikle sosyal konut (council housing) ve “satın alma hakkı” (right to buy) politikaları, refah devleti paradigmasının dönüşümünü açıklamak için kritik örneklerdir. Kitap, teorik bir modelden ziyade tarihsel ve politik-ekonomi yaklaşımı kullanır. 20. yüzyıl boyunca Britanya konut politikaları, farklı dönemlerdeki siyasi ideolojiler (Keynesyen sosyal demokrasi, Thatcher dönemi neoliberalizm) bağlamında incelenmiştir. Malpass, arşiv belgeleri, politika raporları ve yasa değişikliklerini kullanarak konut politikalarının sosyal amaçlar (refah, eşitlik) ile ekonomik amaçlar (piyasa, verimlilik) arasındaki gerilimini analiz eder.

Bulgulara göre 20. yüzyılın ortasında konut, tıpkı sağlık ve eğitim gibi bir sosyal hak olarak görülmüştür. Sosyal konut üretimi, düşük gelirli grupların yaşam koşullarını iyileştirmek için devletin öncelikli politikası hâline gelmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde sosyal konutlar, Britanya konut stokunun önemli bir bölümünü oluşturmuştur. Bu politika, refah devletinin sosyal eşitliği sağlamaya yönelik gücünü göstermiştir. 1980’lerde Thatcher hükümeti ile birlikte sosyal konut politikası radikal biçimde değişmiştir. “Right to Buy” yasası, sosyal konut kiracılarının düşük fiyatlarla ev sahibi olmalarını sağlamış; kısa vadede mülk edinmeyi artırmış ancak uzun vadede sosyal konut stokunu ciddi biçimde azaltmıştır. Bu dönüşüm, refah devletinden piyasa merkezli bir modele kayışı simgelemektedir. Sosyal konut stokunun azalması, düşük gelirli grupların barınma sorunlarını derinleştirmiştir. Özel konut sahipliği teşvik edilse de, yoksul kesimler daha kırılgan hale gelmiştir.

Kitap, konut politikalarının yalnızca barınma değil, aynı zamanda sosyal adalet, gelir dağılımı ve sınıfsal ilişkiler açısından değerlendirilmesi gerektiğini savunur. Konut politikaları, refah devletinin ideolojik yönelimleriyle doğrudan bağlantılıdır. Çalışma, Britanya’da konut politikalarının refah devleti paradigmasıyla birlikte nasıl değiştiğini

ortaya koymaktadır. 20. yüzyılın ortasında sosyal hak olarak görülen konut, neoliberal politikalarla birlikte piyasa temelli bir varlık hâline gelmiştir. Bu dönüşüm, yalnızca barınma koşullarını değil, aynı zamanda sosyal eşitsizlikleri ve refah devletinin sınırlarını da yeniden şekillendirmiştir.

2.12.2. Amerikan Mortgage Piyasası

GreenveWachter(2005),Amerikanmortgagepiyasasının tarihsel gelişiminive uluslararası karşılaştırmasını ele almaktadır. ABD mortgage piyasasının büyüklüğü, çeşitliliği ve devlet destekli kurumların (Fannie Mae, Freddie Mac, FHA vb.) rolü incelenirken,Avrupavediğeriülkelerdekimortgagepiyasalarıyla karşılaştırmayapılmıştır. Literatürde ABD'nin mortgage piyasası, derinliği ve erişilebilirliği bakımından benzersiz görülmekte, bu piyasanın finansal yeniliklerin ve devlet müdahalesinin bir ürünü olduğu vurgulanmaktadır.

Makale teorik bir tartışma ve tarihsel analiz niteliğindedir; ampirik ekonometrik bir model kullanılmamıştır. Mortgage kredilerinin büyüklüğü, faiz oranları, vade uzunlukları, faiz yapısı (sabit ve değişken faiz), devlet destekleri gibi unsurlar karşılaştırmalı biçimde ele alınmıştır. ABD'de mortgage piyasasının 1930'lardan itibaren nasıl geliştiği, hangi yasal düzenlemeler ve kurumlarla şekillendiği (ör. FHA 1934, Fannie Mae 1938, Freddie Mac 1970) ayrıntılı olarak tartışılmıştır. Bulgulara göre uzun vadeli (30 yıla kadar), sabit faizli, geri ödenebilir mortgage kredileri ABD'ye özgüdür. Devlet destekli kurumlar (GSEs) aracılığıyla mortgage piyasası derinleştirilmiş ve erişim artırılmıştır. İpotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi (Securitization) sayesinde mortgage piyasası finansal sistemle entegre olmuştur. Avrupa'da mortgage piyasaları genellikle daha kısıtlıdır; vadeler kısa, faizler çoğunlukla değişken ve borç/gelir oranları sınırlıdır. ABD'de ise esnek ve uzun vadeli mortgage yapısı, konut sahipliğini yaygınlaştıran bir faktör olmuştur.

Tarihsel olarak 1930'lardaki Büyük Buhran sonrası FHA ve Fannie Mae'nin kurulması, mortgage piyasasının gelişmesinde dönüm noktasıdır. 1970'lerde Freddie Mac ve mortgage menkul kıymetleştirmesinin başlaması, piyasanın küresel finans sistemine bağlanmasını sağlamıştır. ABD sistemi, konut sahipliğini artırmada başarılı olsa da, aynı zamanda finansal istikrarsızlık riskini artırmıştır. Özellikle düşük gelirli hanelerin uzun vadeli borçlanmaya yönlendirilmesi, konut piyasasındaki dalgalanmaların finansal krizlere

dönüşme potansiyelini yükseltmiştir.

Makale, ABD mortgage piyasasının tarihsel ve kurumsal yapısının uluslararası alanda eşsiz olduğunu göstermektedir. Uzun vadeli sabit faizli mortgage kredileri ve devlet destekli kurumların rolü, konut sahipliğini artırmış; fakat busistemaynızamanda finansal kırılganlıkların da kaynağı olmuştur. Uluslararası karşılaştırmalar, ABD'nin mortgage sisteminin avantajlarını ve risklerini ortaya koyarak, diğer ülkelerin daha ihtiyatlı sistemlere yöneldiğini göstermektedir.

2.12.3. Hanehalkı Borçlanması ve Konut Fiyatlarındaki Balon İlişkisi

Mian ve Sufi (2011), 2008 Küresel Finansal Krizi'nin temel nedenlerinden biri olarak görülen hanehalkı borçlanması ve konut fiyatlarındaki balon ilişkisini ele alır. Literatürde, servet etkisi ve finansal hızlandırıcı (financial accelerator) mekanizmalarının tüketim ve borç üzerindeki etkileri tartışılmaktadır. Mian ve Sufi, daha önceki çalışmalarında (2009, 2010) mortgage borçluluğunun kriz öncesinde hızla artışı ve bölgesel farklılıklarını analiz etmişti. Bu makale, özellikle home equity-based borrowing (konut değerleri teminat gösterilerek alınan borçlar) üzerinde durur.

Çalışmada ABD'de 1997–2006 dönemini kapsayan, hanehalkı düzeyinde kredi ve borç verileri kullanılmıştır. Özellikle Equifax bireysel kredi raporları ve mortgage verileri temel alınmıştır. Konut fiyatlarındaki bölgesel farklılıkları (özellikle hızlı artış yaşayan bölgeler vs. durağan bölgeler) kullanarak farklılıkların farkı (difference-in-differences) yaklaşımı uygulanmıştır. Hanehalkı borçlanmasının, konut fiyatlarındaki artıştan ne kadar kaynaklandığı test edilmiştir. Konut fiyatları, mortgage kredileri, home equity loans (ipotek teminatlı kredi çekimleri), tüketici borçlarının değişken olarak kullanıldığı modellemede kontrol değişkenleri olarak gelir, demografik faktörler ve işsizlik eklenmiştir. Bulgulara göre 2002–2006 arasında ABD'de hanehalkının yaklaşık 1,25 trilyon dolarlık borçlanmasının doğrudan konut değerlerindeki artıştan kaynaklandığı sonucuna varılmıştır. Özellikle konut fiyatlarının hızlı arttığı bölgelerde hanehalkı, evlerini teminat göstererek daha fazla kredi çekmiştir. Konut sahipliğine dayalı borçlanma (home equity-based borrowing), tüketimi artırmış ve kısa vadede ekonomik büyümeye katkıda bulunmuştur. Ancak bu borçlanma sürdürülebilir değildir: konut fiyatları düştüğünde tüketim hızla daralmış, finansal kırılganlık artmıştır.

Bulgular bölgesel farklılıklara da işaret etmektedir. Konut fiyatlarındaki artışın en yüksek olduğu bölgelerde borçlanma ve tüketim hızı artmıştır. Fiyatlarda düşüncü bölgelerde ekonomik daralma daha sert yaşanmıştır. Konut fiyatlarındaki düşüş, yüksek borçlanma ile birleşince, özellikle düşük ve orta gelirli hanelerde ödeme güçlüğü ve temerrütleri artırmıştır. Bu mekanizma, hanehalkı borç krizinin temelini oluşturmuştur. Makale, 2008 krizinin önemli bir açıklamasını sunmaktadır. Konut fiyatlarındaki artış, konut varlığına dayalı borçlanma yoluyla borçlanmayı hızlandırmış; bu durum tüketimi kısa vadede artırsa da, fiyatların düşmesiyle birlikte borç yükü sürdürülemez hale gelmiş ve krizderinleşmiştir. Dolayısıyla, konut piyasası–hanehalkı borçlanması–makroekonomik istikrar üçgeni krizin merkezinde yer almıştır.

2.12.4. Hisse Senedi ve Konut Varlıklarının Tüketim Davranışlarına Etkisi

Case, Quigley ve Shiller (2005) servet etkisi literatürüne önemli bir katkı yapmıştır. Daha önceki çalışmalar genellikle hisse senedi serveti ile tüketim arasındaki ilişkiye odaklanmış, ancak konut servetinin tüketim üzerindeki rolü daha az analiz edilmiştir. Çalışma, hisse senedi piyasaları ile konut piyasalarını karşılaştırarak, hangi varlık türünün tüketim davranışları üzerinde daha güçlü bir servet etkisi yarattığını test etmeyi amaçlamaktadır. Literatürde Friedman'ın "Sürekli Gelir Hipotezi" ve Modigliani'nin "Yaşam Boyu Hipotezi" (Permanent Income Hypothesis and Life-Cycle Hypothesis) modelleri temel alınır; buna göre bireyler servetlerini gelecekteki tüketim kararlarında dikkate alır.

Bu modelleme çerçevesinde 1982–1999 dönemi için ABD ve diğer 14 gelişmiş ülkenin verileri kullanılmıştır. Böylece uluslararası karşılaştırma yapılmıştır. Tüketim (özel tüketim harcamaları), konut serveti (housing wealth), finansal servet (özellikle hisse senedi piyasası serveti) ve makroekonomik kontrol değişkenleri (gelir ve faiz oranı) değişken olarak modelde kullanılmıştır. Ekonometrik yöntem olarak panel veri regresyonları kullanılmıştır. Tüketim fonksiyonunda bağımsız değişken olarak konut ve finansal servet değişimleri test edilmiştir. Bulgulara göre hanehalkı tüketimi üzerinde konut servetinin etkisi, hisse senedi servetinden anlamlı biçimde daha büyüktür. Konut, hanehalkı servetinin en büyük bileşeni olduğu için bu sonuç beklentiyle uyumludur. ABD için bulgulara göre, konut fiyatlarındaki artış tüketimi güçlü biçimde artırırken, hisse senedi servetinin tüketim üzerindeki etkisi görece

zayıftır. Tahmini katsayılar, konut servetindeki 1 dolarlık artışın tüketimi yaklaşık 5–8 cent artırdığını, hisse senedi servetindeki 1 dolarlık artışın ise yalnızca 2–3 cent tüketimi artırdığını göstermektedir.

Çoğu ülkede benzer bir eğilim gözlemlenmiştir: konut serveti tüketim üzerinde hisse senedi servetinden daha güçlü bir servet etkisi yaratmaktadır. Ancak, hisse senedi piyasalarının daha derin olduğu ülkelerde (örneğin ABD ve İngiltere) hisse senedi servetinin etkisi görece daha yüksek bulunmuştur. Konut piyasasındaki dalgalanmalar, tüketim ve dolayısıyla makroekonomik büyüme üzerinde doğrudan etkilidir. Bu nedenle konut piyasası politikaları (faiz oranları, mortgage piyasası düzenlemeleri, konut kredileri) ekonomik istikrar için kritik öneme sahiptir.

Makale, konut servetinin tüketim üzerindeki etkisinin hisse senedi servetine göre daha güçlü olduğunu ampirik olarak göstermiştir. Bu bulgu, konut piyasasının ekonomik büyümeveışdöngülerindekritikbirroloynadığınıortayakoyar.Aynızamanda,finansal piyasalar-daki dalgalanmaların tüketim üzerindeki etkisi sınırlı iken, konut fiyatlarındaki oynaklık makroekonomik dengeler üzerinde daha belirleyici olmaktadır

2.12.5. Konut Serveti, Hanehalkı Borcu ve Tüketim Arasındaki İlişki

Disney, Bridges, ve Gathergood (2010), konut serveti, hanehalkı borcu ve tüketim arasındaki ilişkiyi tartışan literatüre katkı yapmaktadır. Özellikle, finansal hızlandırıcı (financial accelerator) hipotezi çerçevesinde, hanehalkının konut servetini teminat olarak kullanarak daha fazla borçlandıkları ve bunun tüketimi artırıcı bir etki yaptığı incelenmektedir. LiteratürdedahaönceBernanke,GertlerveGilchrist'in(1999)finansalhızlandırıcımodeli firmalar için test edilmişti; bu makale ise bu kavramı hanehalkı düzeyine taşımaktadır.

Çalışmada İngiltere hanehalkı verileri kullanılmıştır. Hanehalkı panel verileri (British Household Panel Survey) üzerinden bireysel borç, servet ve tüketim bilgileri analiz edilmiştir. Panel veri regresyonları ile, konut serveti artışlarının hanehalkı borçlanması üzerindeki etkisitesteditilmiştir.Temeldeğişkenler;konutserveti,hanehalkıborcu(mortgageborçları ve tüketici kredileri), gelir ve demografik değişkenler (yaş, eğitim ve aile büyüklüğü) ve tüketim harcamalarından oluşmaktadır.

Temel soru şudur: “konut fiyatlarındaki artış, hanehalkının borçlanma kapasitesini genişletip tüketimi artıran bir “finansal hızlandırıcı” mekanizması yaratıyor mu?”. Bulgulara göre konut fiyatlarındaki artış, hanehalkının borçlanmasını anlamlı şekilde artırmaktadır. Ev sahipleri, konutlarını teminat göstererek daha fazla krediye erişmekte ve bu da tüketimlerini artırmaktadır. Bulgular hanehalkı düzeyinde bir “finansal hızlandırıcı” mekanizmasının varlığını da desteklemektedir. Konut fiyatlarındaki artış borçlanmayı arttırmakta, bu da tüketimi arttırmaktadır.

Borçluluk arttıkça, konut fiyatlarındaki düşüşler tersine bir etki yaratmaktadır: tüketim azalmakta, hanehalkı finansal olarak daha kırılgan hale gelmektedir. Bu durum, makroekonomik dalgalanmaların şiddetini artıran bir kanal olarak yorumlanmaktadır. Konut piyasası sadece servet etkisi yaratmakla kalmaz, aynı zamanda borçlanma yoluyla ekonomik döngüleri hızlandırabilir. Dolayısıyla, mortgage piyasası düzenlemeleri ve makro-ihtiyati politikalar finansal istikrar için kritik önemdedir.

Makale, konut servetindeki artışların hanehalkı borçlanmasını ve tüketimini artırarak bir “finansal hızlandırıcı” etkisi yarattığını göstermektedir. Ancak bu mekanizma, konut fiyatlarının düşüşe geçtiği dönemlerde borç yükü nedeniyle tüketimde sert daralmalar yaratabilmektedir. Bu nedenle, konut politikalarının yalnızca servet etkisini değil, aynı zamanda borçluluk üzerinden oluşan kırılganlıkları da dikkate alması gerekmektedir.

2.12.6. Konut Finansmanı ile Finansal İstikrar Arasındaki İlişki

IMF (2011) raporu, konut finansmanı ile finansal istikrar arasındaki ilişkiyi incelemektedir. 2008 Küresel Finansal Krizi, mortgage piyasalarının finansal kırılganlıkların merkezi olduğunu göstermiştir. Bu nedenle IMF, konut finansmanında hangi modellerin daha istikrarlı sonuçlar doğurduğunu değerlendirmiştir. Literatürde temel tartışma, ABD tarzı uzun vadeli sabit faizli mortgage sistemi ile Avrupa ve Asya’daki kısa vadeli, değişken faizli vedaha ihtiyatlımortgage sistemleriarasındaki farklarınkrizlere karşıdayanıklılığı üzerinedir.

Rapor, ülkeler arası karşılaştırmalı veri analizi yapmaktadır. 50’den fazla ülkenin mortgage piyasası yapısı, borç/gelir oranları, kredi/değer oranları (KDO), faiz tipi (sabit/değişken)vedevletmüdahalesidüzeyiincelenmiştir.Özellikleşufaktörlerkarşılaştırılmıştır: Mortgage penetrasyonu (Hanehalkı borçlarının GSYH’ye oranı), kredi koşulları (KDO oranları,

amortizasyon süreleri), risk dağılımı (mortgage kredilerinin menkul kıymetleştiril-me düzeyi), makro-ihtiyati politikalar (kredi sınırlamaları, vergi politikaları, düzenleyici çerçeveler).

Bulgulara göre uzun vadeli sabit faizli mortgage sistemleri (ABD örneği) konut sahipliğini artırsa da, borçlanma düzeyini yükseltip kriz dönemlerinde sistemik riskleri büyümektedir. Değişken faizli ve kısavade mortgage sistemleri (ör. Avrupa, Asya) daha düşük riskli olsa da, faiz artışlarına karşı haneleri savunmasız bırakabilmektedir. Yüksek KDO oranları (örneğin %90-100) kriz dönemlerinde temerrüt riskini artırmaktadır. Daha sıkı kredi standartlarına sahip ülkeler (ör. Almanya, Kanada) krizde daha dayanıklı kalmıştır. Menkul kıymetleştirme ABD’de mortgage kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi (MBS) finansal sistemde riskin yayılmasına yol açmış ve krizin şiddetini artırmıştır. Daha sınırlı menkul kıymetleştirmeye sahip ülkeler (ör. Almanya, Fransa) krizi daha az zararla atlattır.

IMF, konut piyasasında “back to basics” yaklaşımını savunmaktadır: Daha düşük KDO ve BGO oranları, daha yüksek başlangıç özkaynak katkısı, daha sıkı kredi standartları, konut kredilerinin finansal sistemde çok fazla menkul kıymetleştirilmemesi. Ülkeler mortgage sistemlerinde aşırı finansal yeniliklere değil, temel prensiplere (back to basics) dönmelidir. Konut finansmanı, ekonomik büyümeyi teşvik edebilir; ancak düzenlenmediğinde finansal istikrarsızlığın kaynağı olabilir.

IMF raporu, 2008 krizisonrası konut finansmanı politikalarının gözden geçirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. En önemli sonuç, mortgage sistemlerinin “herkese konut” hedefi ile gevşetilmesi yerine, sıkı kredi standartları ve ihtiyatlı makro-ihtiyati düzenlemeler ile dengelenmesi gerektiğidir. ABD tarzı yüksek borçlanmaya dayalı sistemin kırılganlığına karşı, Avrupa ve Kanada gibi daha ihtiyatlı modeller öne çıkarılmaktadır.

2.12.7. Avrupa’da Sosyal Konut Politikaları

Scanlon, Whitehead ve Fernández Arrigoitia (Ed.) (2015), Avrupa’da sosyal konut politikalarının tarihsel gelişimini, çeşitliliğini ve dönüşümünü karşılaştırmalı bir perspektifle ele almaktadır. Literatürde sosyal konut, hem barınma hakkı ve refah devleti politikalarının bir parçası olarak hem de ekonomik ve mekânsal eşitsizlikleri azaltıcı bir araç olarak tartışılmaktadır. Kitap, farklı ülkelerdeki sosyal konutun işlevini ve geleceğini tartışarak,

bu alanda karşılaştırmalı politika analizi yapan en kapsamlı çalışmalardan biridir. Çalışma, ampirik bir veri analizinden çok derleme ve karşılaştırmalı vaka çalışmaları biçimindedir. Her ülke bölümü, ulusal uzmanlarca hazırlanmış ve şu konulara odaklanmıştır: Sosyal konutun tarihsel gelişimi, kurumsal yapı (devlet, belediye, kooperatif, özel sektör), finansman modelleri (sübvansiyonlar, vergi teşvikleri, kiracılık modelleri), hedef gruplar (düşük gelirli haneler, göçmenler, yaşlılar), güncel sorunlar (finansman sıkıntıları, mekânsal ayrışma, sosyal dışlanma).

Karşılaştırmalı analizde Batı Avrupa (İngiltere, Fransa, Almanya, Hollanda, İskandinav ülkeleri) yanında Orta ve Doğu Avrupa'daki geçiş ekonomilerini de inceleyen çalışmanın bulgularına göre İngiltere'de 1980'lerde "Right to Buy" ile sosyal konut stokunun önemli bir kısmı özelleştirilmiştir. Sosyal konutun refah devleti içindeki yeri azalmış, piyasa merkezli politikalar öne çıkmıştır. Fransa'da HLM sistemi ile düşük gelirli hanelere yönelik kira kontrollü konutlar halen güçlüdür. Sosyal konut politikası ulusal kimliğin bir parçası olarak görülmektedir. Hollanda'da sosyal konut kooperatifleri çok güçlüdür; nüfusun yaklaşık üçte biri sosyal konutta yaşamaktadır. Avrupa'nın en kapsayıcı modellerinden biridir. İskandinavya'da sosyal konut, piyasa mekanizmasına entegre ve ayrımcılığa yol açmadan geniş nüfusa erişim sağlamaktadır. Doğu Avrupa'da 1990 sonrası özelleştirmelerle sosyal konut stokları dramatik biçimde azalmış, sosyal kiracılık ciddi biçimde gerilemiştir.

İşlevsel analiz de yapan çalışmaya göre sosyal konutlar sadece yoksullara yönelik bir yardım mekanizması değil, aynı zamanda toplumsal bütünleşme, mekânsal eşitlik ve sosyal adalet aracı olarak değerlendirilmektedir. Bazı ülkelerde "residual model" (sadece en yoksullara yönelik), bazı ülkelerde ise "evrensel model" (geniş nüfus kesimlerine erişim sağlayan) uygulanmaktadır. Vergi sübvansiyonları, uzun vadeli kamu kredileri, arsa tahsisi, konut kooperatifleri ve kamu-özel işbirlikleri öne çıkan mekanizmalardır. Küresel kriz sonrası sosyal konut finansmanı daha fazla baskı altına girmiştir. Mekânsal ayrışma (segregation), sosyal konut bölgelerinin dezavantajlı grupları toplaması, gettolaşma riski yaratmaktadır. Göçmen entegrasyonu, Avrupa'da artan göç, sosyal konut politikalarının öncelikli gündemlerinden biridir. Finansman baskısı, kamu bütçelerinin daralmasıyla birlikte sosyal konut finansmanı giderek daha fazla özel sektör işbirliğine dayanmaktadır.

Kitap, Avrupa'daki sosyal konut politikalarının çok farklı tarihsel ve kurumsal bağlamlarda geliştiğini göstermektedir. Bazı ülkelerde sosyal konut evrensel refah devletinin ayrılmaz bir parçası iken, bazı ülkelerde yalnızca yoksullara yönelik “rezidüel” bir sistem olarak şekillenmiştir. 21. yüzyılda sosyal konut politikalarının geleceği, finansman sürdürülebilirliği, toplumsal entegrasyon ve mekânsal eşitlik sorunlarının çözümüne bağlıdır.

2.12.8. Çin’de Sosyal Konut Politikalarının Tarihsel Gelişimi

Zhang (2018), Çin’de sosyal konut politikalarının tarihsel gelişimini, mevcut sorunlarını ve gelecekteki yönelimlerini incelemektedir. Literatürde Çin’de konut politikaları, özellikle 1990’larda devletin konut sübvansiyonlarını kaldırıp piyasa temelli bir konut sistemine geçmesiyle dönüşmüştür. Ancak hızla artan kentleşme, gelir eşitsizliği ve konut fiyatlarındaki yükseliş, devletin sosyal konut politikalarını yeniden gündeme almasını yol açmıştır.

Makale, Çin sosyal konut sistemini hem Batı ülkelerindeki modellerle hem de diğer gelişmekte olan ülkelerle karşılaştırmaktadır. Çalışma, nitel politika analizi yaklaşımıyla yazılmıştır. Veri kaynağı olarak Çin hükümetinin resmi istatistikleri, politika belgeleri, yasa düzenlemeleri ve önceki akademik araştırmalar kullanılmıştır. Tarihsel dönemler halinde sosyal konut politikaları incelenmiştir. 1949–1978 planlı ekonomi döneminde devlet işyeri üzerinden lojman dağıtımını yapmıştır. 1978–1998 reform döneminde piyasa ekonomisine geçiş ile devlet sübvansiyonları azaltılmıştır. 1998 sonrası piyasa temelli konut sistemine geçilmiş, ancak sosyal konut programlarının yeniden geliştirilmesi gerekmiştir. 2011 sonrası büyük ölçekli sosyal konut inşaat programları ve devlet sübvansiyonları ile devam edilmiştir.

Bulgulara göre planlı ekonomide konut, işyerine bağlı bir sosyal hak olarak sunuluyordu. 1998’de bu sistem kaldırıldı ve piyasa temelli bir konut sistemi geliştirildi. Ancak, bu durum düşük ve orta gelirli haneler için ciddi erişim sorunları yarattı. 2011’de başlatılan büyük ölçekli programlarla devlet, milyonlarca sosyal konut inşasına başladı. “Ekonomik Olarak Uygun Konut” (Economical and Comfortable Housing), “Düşük Kiralılık Konut” ve “Kamu Kiralık Konut” gibi farklı sosyal konut türleri geliştirildi. Bununla birlikte bazı zorluklar yaşanmıştır. Yerel yönetimlerin bütçeleri yetersiz; sosyal konut projeleri büyük ölçüde merkezî devlet desteğine bağımlı kalmıştır. Yolsuzluk, yanlış tahsis (yüksek gelirli hanelerin de yararlanması), bakım ve kalite sorunları yaşanmıştır. Sosyal konut projeleri

genellikle şehir merkezinden uzak bölgelerde yoğunlaştığı için sosyal dışlanma ve mekânsal eşitsizlik yaratıyor.

Çin'in sosyal konut politikasının başarısı, finansman sürdürülebilirliğine ve mekânsal entegrasyona bağlıdır. Daha şeffaf tahsis mekanizmaları, daha adil hedefleme ve yerel yönetimlerin güçlendirilmesi önerilmektedir. Uzun vadede, sosyal konutun sadece “yoksullar yardım” değil, daha geniş toplumsal kesimlere hitap eden kapsayıcı bir politikahâline gelmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Zhang (2018), Çin’de sosyal konut politikalarının piyasa ekonomisine geçiş sonrası yeniden önem kazandığını göstermektedir. Hızlı kentleşme ve artan konut fiyatları nedeniyle sosyal konutun, Çin’in ekonomik ve toplumsal istikrarı açısından kritik bir politika alanı olduğu belirtilmektedir. Ancak uygulama sorunları ve finansman sıkıntıları çözülmediği sürece sosyal konutun etkinliği sınırlı kalacaktır.

2.12.9. Konut Politikalarının Gayrimenkul Piyasası Üzerindeki Etkileri

ZhaoveLiu(2023),konutpolitikalarınıngayrimenkulpiyasasıüzerindeketkilerini sistematik ve niceliksel bir literatür taramasıyla 2012-2022 dönemi için incelemeyi amaçlamışlardır. Araştırma süreci, sistematik niceliksel literatür incelemesi (systematic quantitative literature review) yaklaşımıyla yürütülmüştür. Çalışmada, ilgili literatür taraması için “policy, realestate, housingprice, housingpolicy, government, economy, tax” gibi anahtar kelimeler kullanılmış; hem ileri (forward) hem geri (snowball) atıf takibi uygulanmıştır. Çalışmaya dâhil edilen makalelerin sayısı 45’tir. Çalışma, konut politikalarını üç ana kategori altında sınıflandırmışlardır: para/finansman politikaları, vergi politikaları ve makro-ihtiyati politikalar.

Para politikaları kapsamında faiz oranı ayarlamaları, para arzı, kredi kanal mekanizmaları ve ipotek (mortgage) politikaları incelenmiştir. Genişletici (expansionary) para politikaları kısavadede gayrimenkul talebinive fiyatları artırıcı etkide bulunabilir. Ancak uzun vadede, bu tür politikaların gelir ve servet eşitsizliğini derinleştirebileceği, özellikle genç nüfusun konut satın alma kabiliyetini zorlayabileceği vurgulanmıştır. Tersine, sıkı para politikaları (faiz artırımları gibi) konut fiyatlarının yükselmesini yavaşlatabilir.

Vergi politikaları kapsamında emlak vergileri, arazi vergileri, alım-satım vergileri ve mülk devri vergileri bu çerçevede analiz edilmiştir. Vergi politikalarının kısa vadeli

etkisi daha belirgin olabilir, ancak uzun vadede istikrar sağlamada sınırlamaları olduğu vurgulanmıştır. Bazı çalışmalarda, konut alım-satım vergisi ya da transfer vergileri, spekülasyon işlem hacmini sınırlandırma potansiyeli ile değerlendirilmiştir. Ancak büyük vergi indirimleri ya da kesintileri, konut fiyatlarında beklendiği şekilde tepki vermeyebilir. Örneğin, İsveç'te büyük çaplı vergi indirimlerinin konut fiyatlarına belirgin etkisi görülmemiştir.

Makro-ihiyati politikalar kapsamında konut piyasasında kredi büyümesini, borç/gelir (debt-to-income, BGO) oranlarını, kredi-değer (loan-to-value, KDO) sınırlarını düzenleyen politikalar ele alınmıştır. Bu tür düzenleyici önlemlerin hem kısa hem de uzun vadede konut fiyatlarını sınırlamak kapasitesine sahip olduğu birçok çalışmada öne çıkmaktadır. Örneğin, konut satışlarının sınırlamaları, kredi limitleri yasadışı denetimler, aşırı talebi frenleyebilir.

Kamu politikalarının etki alanları talep, arz ve fiyatlardır. Konut politikalarının etkisinin en doğrudan ölçütü konut fiyatıdır. Çalışmada, incelenen birçok araştırmanın fiyat değişimlerini ana çıktı olarak kullandığı tespit edilmiştir. Talep yönlü etkiler açısından faiz oranları, kredi koşulları, vergiler ve düzenleyici sınırlamalar yoluyla konut talebi artırılıp azaltılabilir. Arz yönlü etkiler açısından ise devlet müdahaleleri, imar politikaları, arazi tahsis ve konut teşvikleri aracılığıyla arz artışı sağlanabilir. Fiyatlar, bu arz-talep dengesi aracılığıyla politika ile piyasa arasındaki temel aktarma mekanizmasıdır.

Makale, farklı ülkelerde konut politikalarının etkileri arasında karşılaştırmalar yapmaktadır. Gelişmiş ekonomi ülkelerinde piyasa serbestliği daha ağır basarken, hükümetin düzenleyici rolü daha sınırlıdır. Gelişmekte olan ülkelere, devletin konut piyasasına müdahalesi daha yoğundur ve konut sektörü daha yüksek politika etkisine açıktır. Avrupa: Almanya, Fransa, İtalya gibi ülkelere faiz kontrolleri, kira düzenlemeleri ve vergi politikaları sıkça kullanılmıştır. Özellikle ABD'de para politikası, REIT (gayrimenkul yatırım ortaklıkları) fiyatları aracılığıyla konut piyasasını etkilemiştir. Çin'de konut piyasası oldukça düzenleyicidir; politika değişiklikleri fiyatlara ve yatırım akımlarına doğrudan yansır. Avustralya'da konut arzını artırmaya yönelik politikalar; faiz oranlarının, tüketici güveninin ve işsizlik düzeyinin konut fiyatları üzerindeki etkileri vurgulanmıştır.

Bulgulara göre genişletici para politikaları kısa vadede gayrimenkul piyasasını canlandırabilir, fakat uzun vadeli etkileri sınırlı ya da olumsuz olabilir (örneğin eşitsizlikleri

artırma). Vergi politikaları, özellikle mülk vergileri ve alım-satım vergileri, spekülasyonları frenleyebilir; ancak büyük vergi indirimlerinin fiyatları hemen tersine çevirmeyebileceği görülmüştür. Makro-ihtiyati araçlar (örneğin kredi sınırlamaları, KDO/BGO düzenlemeleri) genellikle konut piyasasının aşırı ısınmasını kontrol etmede etkili bulunmuştur. Politika etkisi çoğu zaman kısa vadeli olarak güçlüdür, ancak uzun vadeli fiyat istikrarını sağlamak güçtür; bazı durumlarda politika müdahaleleri yalnızca fiyat yükselişinin hızını yavaşlatmaktadır. Aynı zamanda, bir politika aracının diğerleriyle entegre biçimde kullanılması; tek başına müdahalelerden daha etkili olabileceği öne sürülmüştür. Son olarak, politika tasarımında yerel bağlam (ülke, piyasa olgunluğu, ekonomik durum, gelir dağılımı) çok önemlidir: evrensel tek reçete yoktur.

2.12.10. Konut sahipliği oranları ve konut serveti farklılıkları

Le Blanc, Slacalek ve White (2025), ev sahipliği oranları ve konut serveti düzeylerindeki büyük farklılıkları, çeşitli gelişmiş ekonomi ülkeleri için incelemektedir. Örneğin Almanya'da hanehalklarının yaklaşık yarısından azı konut sahibi iken İspanya'da bu oran yüzde 80'lere ulaşmaktadır. Bu farklar yaşam döngüsü boyunca azalmak yerine sabit kalmaktadır. Önceki çalışmalarda genellikle regresyon analizleriyle, tek bir faktöre veya sınırlı sayıda ülkeye odaklanarak bu farkları yorumlamışlardır. Bu çalışma ise model tabanlı, yapısal bir karşılaştırma sunmaktadır.

Önceki kantemalar arasındaki konut fiyatı beklentileri, konut ve kiralık konut piyasası kurumları (kiralamaya karşı sahiplik maliyetleri, bakım/satışa karşı kira maliyet farkları) ve kredi sınırları gibi kurumsal düzenlemeler gelmektedir. Tercihler de önemli bir konudur. Bireylerin sahiplik arzusu, konuttan elde edilen fayda, bugün ve gelecek arasındaki tercihi (discounting), miras alma motivasyonuna karşı kira konforu gibi faktörler önemli olabilmektedir.

Çalışmada Fransa, Almanya, İtalya, İspanya ve ABD mikro verileri ile yaşam döngüsü modeli (life-cycle model) kullanılmıştır. Haneler gelir (hem sürekli hem geçici şoklarla), konut fiyatı riskiyle, sahiplik/kiralama kararıyla karşılıklı seçim yapmaktadır. Konut varlığı likit olmayan bir varlık olarak değerlendirilmekte; evin satılması işlem ve satış maliyeti barındırmaktadır. Kiralama ve sahiplik arasındaki seçim, kira maliyetleri/bakım ve sahiplik maliyetleri farkı (rental wedge) gibi kurumsal unsurlar yanında fiyat beklentileri, tercihler

ve kredi kısıtları modelin önemli parametreleri arasında yer almaktadır. Model, yaş profilleri, sahiplik oranları, kiralara, net servet, konut serveti ve gelir gibi mikro anket verileriyle kalibre edilerek parametre tahmini yapılmıştır.

Bulgulara göre hem ev sahipliği oranları (extensive margin) hem de ev sahipleri arasında konut serveti/gelir oranları (intensive margin) açısından önemli sonuçlara ulaşılmaktadır. En büyük etkiyi konut fiyatı beklentileri ve kira maliyetleri ile bakım/sahiplik maliyetleri arasındaki fark yaratmaktadır. Bu iki faktör, ülkeler arasındaki ev sahipliği oranı farklarının çoğunu açıklamaktadır. Küçük değişiklikler bile büyük farklar yaratabilmektedir. Örneğin, kiralama ve bakım maliyetleri arasındaki fark Almanya ile İtalya gibi ülkeler arasında önemli düzeyde yüksektir. Bu fark ev sahipliği oranlarında 20-30 puana varan farklara neden olmaktadır. Ev sahipleri arasında konut serveti/gelir farklarının en önemli belirleyicilerinden biri bakım maliyetleridir. Yüksek bakım maliyeti, servetin net getirisini düşürüp birikimi sınırlamaktadır. Ayrıca evin büyüklüğü tercihi, kiralama ve sahiplik tercihleri ile fiyat beklentileri de etkili olmakla beraber bakım maliyeti kadar büyük değildir.

Tercihler, modelde yer alan parametreler olarak önemli olsa da diğer faktörlere kıyasla daha az açıklayıcıdır. Kredi sınırları ya da teminat kısıtları genç hanehalkının ev sahibi olma olasılığını düşürmektedir. Miras adair motivasyon vesabırsızlık (discount factors) da bazı gruplarda önemli olmakla beraber beklenenden daha küçük etki yaratmaktadır. Ev sahipliği ve konut servetindeki farklılıklar, yaş arttıkça artmaktadır. Genç haneler arasında sahiplik oranları ülkeler arasında büyük farklarla başlamakta ve bunlar yaşam boyunca büyük ölçüde sabit kalmaktadır. Konut serveti birikimi de özellikle fiyat beklentilerinin pozitif olduğu ve bakım maliyetlerinin düşük olduğu ülkelerde yaşla birlikte artmaktadır.

Çalışmadan çıkan bazı önemli politika önerileri bulunmaktadır. Kiralama piyasalarının etkinliği, kira/sahiplik maliyetlerinin dengesi önemlidir. Kira maliyetlerinin yüksek olduğu veya sahiplik bakım maliyetlerinin fazla olduğu ülkelerde ev sahibi olma oranları düşük kalmaktadır. Bir ülkede kiralama piyasası düzenlemeleri ve bakım maliyetlerinin düşürülmesi ev sahibi olma oranını artırabilir. Beklentilerin rolü büyüktür; konut fiyatları beklentilerinin doğru ve istikrarlı olması, piyasa istikrarı açısından önemlidir. Eksik veya yanlış beklentiler konut fiyatı balonlarını ya da spekülasyonu besleyebilir. Kredi koşulları ve krediye erişim genç-

hanehalkıiçinkritikolduğundanbukoşullaresnekveadil düzenlenmelidir. Bakım maliyetleri ve vergi/düzenleme yükleri, konut serveti birikimini etkilediğindenbualanlarayönelikdüzenleyicireformlar(örneğinbakımvergiləri,işlemve satış maliyetleri, mülk vergileri) önemli olabilir.

Bao ve Meng (2023), konut serveti dağılımını, eşitsizliği ve konut memnuniyeti analiz etmektedir. Konut serveti hem bir yatırım hem de barınma ihtiyacını karşılayanbir varlık olarak haneler için önemlidir. Aynı zamanda konutlar yaşam kalitesi ve konut memnuniyeti üzerinde etkili olabilmektedir. Literatürde “ev fiyatları ve konut serveti büyümesi arttıkça herkes daha mutlu olur” düşüncesi yaygın olmakla beraber mutluluğun ya da memnuniyetin yalnızca mutlak servet büyümesi ile artmayabileceği, servet dağılımındaki eşitsizliklerinveyasosyalkarşılaştırmanınmemnuniyetüzerindenegatifetkisiolabileceği teorik olarak öne sürülmüştür. Bu makale, konut serveti büyümesinin toplumun genel konut memnuniyetine mutlaka pozitif katkı yapmayabileceğini; çünkü düşük konut servetine sahip kişilerin yaşadığı kayıplar ya da görece durumu kötüleşmesi ile memnuniyetin düşebileceğini vurgulamaktadır.

Çalışmada İngiltere’den ev sahibi haneleri kapsayan panel hane verileri kullanılmıştır (British Household Panel Survey (BHPS) ve Understanding Society / English Housing Survey). Konut değerlendirme soruları ve konut memnuniyeti soruları bu döneme ait olduğundan 1997–2008 dönemi incelenmiştir. Panel veri regresyonları, sabit etki modelleri (fixed effects), bireysel sabit etkiler ve değişken kontrol faktörleri (demografik özellikler, konut özellikleri, gelir) kullanılmıştır. Kişilerin kendi konut servetlerini başkalarıyla kıyaslaması, servet değişimlerine alışma ve memnuniyetin zamanla sabit hale gelmesi hipotezleri test edilmiştir

Bulgulara göre konut servetindeki artış ile konut memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki bulunmaktadır.Evdeğerindekiyükselişgenelolarakmemnuniyetiarttırmaktadır.Fakatbu pozitif etki herkes için eşit değildir; düşük konut serveti sahipleri konut servetindeki kayıplara ya da görece durumu kötüleşenlere daha hassas; “loss aversion” etkisi bu grupta daha güçlüdür.Yanikonutservetindekikazançlar,kayıplarıyaşayangruplarınnegatiftepkileri ile dengelenebilmektedir. Adaptation hipotezi pek desteklenmemektedir. Yani insanlar konutservetibüyümesinezamanlaalışıpmemnuniyetinsabitleneceğiyönündekibeklenti, elde

edilen sonuçlara göre güçlü şekilde doğrulanmamıştır. Sosyal karşılaştırma unsuru önemlidir. Bireyin görece konut serveti durumu (başkaları ile kıyaslaması) memnuniyeti belirleyen faktörlerden biridir. Özellikle konut serveti dağılımındaki eşitsizlik arttıkça, görece kötü durumda olanların memnuniyeti daha fazla düşüyor ve bu düşüş, genel memnuniyetin yükselişin sınırlandırmaktadır. Simülasyon analizleri yapılmıştır. Konut serveti eşitsizliğini değiştirerek (örneğin düşük konut servetine sahip bireylerin oranını artırmak) genel konut memnuniyetinin nasıl etkilendiği modellenmiştir. Memnuniyetin konut serveti eşitsizliği arttıkça düşebileceği gösterilmiştir.

Sonuç ve politika çıkarımlarına göre genel konut serveti artışı tek başına toplumun konut memnuniyetini artırmayabilir; eğer bu artış eşitsizlikle birlikte geliyorsa, düşük duruma düşen ya da görece dezavantajlı gruplar yaşadıkları kayıplar veya geride kalma algısıyla memnuniyetini düşürebilir. Politika açısından, konut politikaları geliştirilirken sadece ev fiyatlarını ya da konut değeri büyümesini teşvik eden araçlara odaklanmamak gerekiyor; konut serveti dağılımının adil olması, konut servetindeki eşitsizliği azaltan tedbirlerin alınması, konut sahip olmayan veya düşük servete sahip hanelerin desteklenmesi önemlidir. Konut memnuniyeti bir refah göstergesi olarak dikkate alınmalı; sosyal adalet, eşitlik ve psikolojik iyi oluş açısından konut serveti dağılımının etkileri gözlemlenmelidir.

2.12.11. Konut Sektörünün Servet Birikimi ve Dağılımına Etkisi

OECD (2019), konut sektörünün servet birikimi ve dağılımına ilişkin kapsamlı bir analiz sunmaktadır. Çalışma, OECD ülkeleri için hanehalkı serveti bağlamında konutun rolünü, servet birikimini ve servet dağılımını mikro düzey verilerle inceleyerek yeni ampirik kanıtlar ve stilize edilmiş (özgül olmayan) gerçekler (stylised facts) ortaya koymayı hedeflemektedir. Literatürde konut serveti (housing wealth), toplam servet (net wealth), konut kredileri (mortgage debt), ev sahipliği (homeownership) gibi değişkenlerin gelir grupları, yaş, servet grupları gibi sosyoekonomik kategorilere göre nasıl dağıldığı; servet eşitsizliği ile konut politikalarının birbirini nasıl bağlandığı gibi sorular henüz tam olarak aydınlatılmış görülmemektedir. Bu çalışma, OECD ülkeleri arasında bu ilişkileri karşılaştırmalı biçimde ele alarak literatüre kapsamlı katkı yapmaktadır.

Çalışmada kullanılan başlıca veri kaynakları OECD Wealth Distribution Database

(WDD), Household Finance and Consumption Survey (HFCS) (özellikle Euro bölgesindeki ülkeler için) ve Luxembourg Wealth Study (LWS) veri setleridir. Analiz, mikro temelli hanehalkı verileriyle yapılmaktadır; değişkenler arasında ev sahipliği durumu, konut serveti değerleri, mortgage borçları, net servet, gelir ve yaş gibi demografik özellikler bulunmaktadır. Veriler, servet ve borç yükü ile servet birikimi açısından farklı gelir ve servet grupları arasındaki farklılıkları ortaya koymaktadır. Çalışma, “stylised facts” (örneğin “ortalama ev sahipliği oranları gelir gruplarına göre”, “mortgage borcunun gelir/daha düşük gruplarda yaygınlığı”, “konut servetinin net servet içindeki payı” gibi) sunmaktadır; ayrıca, servet eşitsizliğini ve net konut serveti eşitsizliğini ülkeler için ülke karşılaştırmaktadır.

Bulgulara göre ev sahibi olma oranları gelir, servet ve yaş gruplarına göre önemli farklılıklar göstermektedir. Yüksek gelirli ve yüksek servet gruplarında ev sahibi olma olasılığı daha yüksektir. Genç hanehalklarında ev sahibi olma oranı görece düşük; mortgage borçlanması ve ev sahibi olma girişimi genellikle gençler için risk ve mali yük içermektedir. Konut serveti, birçok hanehalkı için net servetin önemli bir kısmıdır. Ancak konut serveti ile net servet eşitsizliği arasında güçlü bir ilişki bulunmaktadır; yani konut serveti dağılımındaki eşitsizlik, toplam servet eşitsizliğini etkilemektedir.

Mortgage borçları, hanehalklarının yükümlülükleri arasında en önemli kısmı oluşturmaktadır. Borçluluk özellikle gelir altı ve serveti düşük gruplarda daha büyük risk taşımaktadır. Borç yükü büyük olan hanehalkı, gelir şoklarına veya konut fiyatlarında düşüşe karşı daha savunmasızdır. Konut, servet birikimi aracılığıyla özellikle hanehalkının ilk ev alma ve öz sermayeyi artırma gibi süreçlerde büyük rol oynamaktadır. Ancak ev sahipliğinin aynı zamanda yer değiştirme (residential mobility) üzerinde sınırlayıcı bir etkisi olabilmektedir. Ev sahibi olmak yerleşikliği artırabilmekte ve işyada fırsatçıtaşınmayı zorlaştırabilmektedir.

Net konut serveti eşitsizliği ile toplam net servet eşitsizliği arasında yüksek korelasyon bulunmaktadır. Ülkeler arasında konut serveti dağılımı eşitsizliği toplam servet eşitsizliğini büyük ölçüde açıklamaktadır. Ev sahibi olma (homeownership) oranlarının yüksek olduğu ülkelerde, geniş kesimler konut servetine erişebildiğinden, servet eşitsizliği görece daha düşük olabilmektedir.

Çalışma, bulgulara dayanarak bazı politika önerileri sunmaktadır. Vergi politikalarında adaletin artırılması (emlak vergileri, konut sermayesine ilişkin vergi teşviklerinin dağılım etkilerinin gözden geçirilmesi), mortgage piyasalarının düzenlenmesi (borç yükü altındaki hanehalkını korumak için kredi/gelir (debt-to-income), kredi/değer (loan-to-value) oranları gibi sınırlamaların daha sıkı uygulanması) gerekmektedir. Konut politikalarının konut sahibi olma ile birlikte sosyal konut, kiralama piyasası ve taşınabilir kirayardımları gibi kiracılık seçeneklerinin de içermesi daha geniş kesimlerin servet birikimine dahil olmasını yardımcı olabilir. Konut politikalarında işgücü piyasası verimliliği, mekânsal hareketlilik ve şehir planlaması gibi makro-ekonomik hedeflerle (örn. sermayenin ve emeğin mobilitesi) olan uyumun gözetilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Ev sahibi olmanın bazı hanehalkları için yerleşikliği artırarak iş olanaklarına erişimi sınırladığı durumlar olabilmektedir.

Çalışmanın bazı sınırlamalarından da söz edilebilir. Mikro veri kaynakları arasında yöntemsel farklar ve kapsama alanı farklılıkları bulunmaktadır. Bazı ülkelerdeki veriler daha sınırlı olduğundan ölçümler arasında uluslararası karşılaştırmayı karmaşık hale getirmektedir. Ev sahibi olmanın servet birikimine etkisi, nedensellik açısından kesin değildir. Zira servet birikimi yüksek olan hanehalkının ev sahibi olma olasılığı daha yüksek olabilmektedir. Konut fiyatı oynaklığı, ekonomik şoklar ve borç geri ödeme koşulları gibi dinamikler hâlâ tam olarak anlaşılamamıştır; bu unsurların gelecekteki servet eşitsizliklerini nasıl etkileyeceği belirsizliğini korumaktadır.

Çalışmanın özet sonuçlarına göre konut, OECD ülkelerinde hanehalkı servetinin ana bileşenlerinden biridir ve hem birikimde hem servet dağılımında merkezi bir rol oynar. Konut sahipliği ve konut serveti eşitsizlikleri, toplam servet eşitsizliği için önemli açıklayıcıdır. Mortgage borçlanması fırsatlar sunarken, özellikle düşük gelirli ve genç hanehalkları için finansal riskler de yaratmaktadır. Politika açısından, servet eşitsizliğini azaltma, finansal riskleri sınırlama ve hem konut hem de kiralama gibi farklı konut modlarının dengeli biçimde desteklenmesi gerekmektedir.

Woloszkove Causa (2020), OECD ülkeleri arasındaki konut serveti (housing wealth) ile servet eşitsizliği (wealth inequality) arasındaki ilişkiyi irdelemektedir. Ev sahipliğinin yaygınlığı ile servet dağılımının nasıl etkilendiğini araştırmaktadırlar. Hükümetlerin ev sahipliğini teş-

vik etme politikalarının hem konut serveti aracılığıyla servet birikimini destek-leyebileceğini hem de bazı politika hedefleriyle çatışmalar yaşayabileceğini tartışmaktadırlar. Çalışma OECD ülkeleri için mikro veriler dayanmaktadır (ECB Households Finance and Consumption Survey (HFCS) ve Luxembourg Wealth Survey (LWS) gibi veri kaynakları kullanılmıştır).

Çalışmada bazı mikro simülasyon senaryoları yapılmaktadır. Örneğin tüm evlerin değeri aniden sıfıra düşse servet dağılımının (net servet) Gini katsayısının ne kadar artacağı gibi senaryolarla konutun eşitleyici gücü gösterilmektedir. Ayrıca, politika tasarlama ile ilgili olarak kredi (mortgage) piyasalarındaki borçlanma, ev sahipliği oranları, genç haneler gibi gruplar değişken olarak kullanılmaktadır.

Bulgulara göre OECD ülkeleri arasında ev sahipliği oranı yüksek olan ülkelerde servet eşitsizliği daha düşük görünmektedir. Ev sahipliği konut serveti nedeniyle servet dağılımını düzeltici etkiye sahiptir. Konut, ortalama hane için en büyük varlık kalemi iken finansal varlıklar ve işletme servetleri gibi varlıklar daha çok üst gelir ve servet gruplarına aittir. Mortgage borcu da hane halkının bilançolarında önemli bir yüküdür. Özellikle genç haneler ve düşük gelir-grupları için borç/gelir oranları risk yaratmaktadır. Ev sahipliğini kolaylaştırmak için kredi olanaklarının artması ev sahipliği gençler arasında yaygınlaşsa da, borçlanma artması aynı zamanda finansal kırılganlığı (susceptibility) yükseltmektedir.

Ev sahipliğinin teşvik eden politikalar (örneğin vergi avantajları, mortgage teşvikleri) servet eşitsizliğini azaltıcı etkide bulunabilse de bu politikalar başka politika hedefleriyle çatışabilir. Ev fiyatlarının yükselmesini teşvik eden vergi avantajları veya teşvikler, özellikle kiracı pazarında maliyeti artırabilir. Ev sahipleri genellikle kiracılardan daha az hareketli olduğundan ev sahibi olma tercihinin yüksek olması, iş fırsatları olan bölgelere taşınmayı zorlaştırabilir. Ayrıca konut politikalarında vergi sistemi çok önemlidir. Mortgage faiz indirimi gibi uygulamalar, özellikle varlıklı ev sahiplerini ayrıcalıklı hale getirerek eşitsizlikle ilgili diğer hedeflerle çatışabilir. Mikro simülasyon sonuçlarına göre, eğer tüm konutların değeri sıfırlansa, net servet dağılımındaki Gini katsayısı ortalama OECD ülkelerinde 1.24 kat artmaktadır. Bu da konutun servet dağılımında önemli bir denge unsuru olduğunu göstermektedir.

Konut politikaları, sadece ev sahibi olma teşvikinden ibaret olmamalı; kiracı pazarı, konut vergileri, kredi koşulları, yalnızca teşvik değil denetim ve koruma mekanizmaları da içermelidir.

Vergi sisteminde ev sahipliğini ayrıcalıklı kılan unsurlar gözden geçirilmelidir. Özellikle mortgage faiz indirimi gibi uygulamalar regresif olabilir. Borç yükü yüksek olan hanehalkının korunmasına yönelik tedbirler önemlidir; kredi gelir oranı sınırları ve borçların geri ödeme şartları gibi düzenlemeler ile finansal risklerin sınırlandırılması mümkündür. Konut erişilebilirliğini ve hareketliliği artıracak politikalar (ulaşım, yerleşim planlaması, taşınma maliyetlerinin düşürülmesi gibi) ev sahibi olma ile birlikte düşünülmelidir.

Ev sahipliği-servet eşitsizliği bağlantısı, nedensellik açısından net değildir: Servet sahibi olanların ev sahibi olma olasılığı zaten daha yüksek olabilir. Politikaların etkisi zamanla ve ülke kurumlarına bağlı olarak büyük ölçüde farklılık göstermektedir; bir politika bir ülkede işyeri artarken başka bir ülkede ters etki doğurabilir. Borçlanmanın artması kısa vadeli fayda sağlasa da uzun vadeli riskleri (örneğin ekonomik krizler, gelir düşüşleri, konut fiyatı düşüşleri) de beraberinde getirebilir.

Çalışma, konutun servet dağılımında önemli bir eşitleyici rolünü oynadığını; ancak ev sahibi olmayı teşvik eden politikaların başka değerlerle (erişilebilirlik, hareketlilik, finansal istikrar) çelişebileceğini vurgulamaktadır. Ev sahipliğinin yaygınlığı servet eşitsizliğini düşürürken, düşük ve orta gelirli hanehalkının gerçekten servet biriktirebilmesine ve konutun risklerinden korunmasına yönelik dengeli politikalar gerekliliğini öne çıkarmaktadır.

Causa, Woloszko ve Leite (2019), OECD ülkeleri çapında hanelerin konut serveti, net servet ve borç yükü gibi unsurlarını mikro düzey verilerle inceleyip, konutun servet birikimi ve servet dağılımındaki rolünü daha iyi anlamayı hedeflemektedir. Çalışma şu sorularla almaktadır: Ev sahipliği ve konut mülkiyeti durumu nüfusun hangi sosyoekonomik özelliklerine göre nasıl dağılmış durumda (gelir, servet düzeyi, yaş vb.)? Hanelerin bilançosunda konut varlıklarının payı nedir, borç (özellikle mortgage) yaygınlığı nasıl, borç servet birikimi ve ev sahibi olma erişimi üzerindeki etkisi nedir? Konut serveti gerçekten servet birikiminde önemli bir araç mı; ev sahipliği, taşınabilirlik açısından birengel mi? Ev sahipliği ya da konut serveti eşitsizliği ile toplam servet eşitsizliği arasında nasıl bir ilişki var?

Çalışmada mikro veriler kullanılmıştır (başlıca veri kaynakları arasında OECD Wealth Distribution Database, Household Finance and Consumption Survey (HFCS), Luxembourg Wealth Study (LWS)). Net servet ve konut serveti ölçümleri, konut varlıkları ve

konutla ilişkili borçlar (mortgage) birlikte dikkate alınarak hesaplanmıştır. Analizler, gelire göre grupları, servet düzeyine göre gruplar, yaş analizleri gibi sosyo-ekonomik değişkenlerle alt gruplara ayrılarak yapılmış; ayrıca ev sahipliği ile kiracı olma arasındaki farklar, borç yükü, risk ve krediye erişim gibi boyutlar incelenmiştir.

Bulgulara göre konut evrensel bir varlık olarak pek çok OECD ülkesinde hanenin servet portföyünde en yaygın ve en büyük varlıklardan birisidir. Özellikle orta sınıf haneler için net servetin büyük bir kısmını oluşturuyor. Ev sahipleri ile kiracılar arasında büyük servet farkları bulunmaktadır. Ev sahipleri, kiracılarak kıyaslanet servet açısından çok daha iyi durumdadır. Ev sahipliği servet birikiminde önemli bir avantaj sağlamaktadır. Mortgage borcu hane bilançosunda önemli bir yüküdür. Özellikle genç ev sahipleri ve düşük ödeme gücüne sahip hanelerin borç yükü finansal risk oluşturmaktadır. Ev sahipliği, net konut serveti ve toplam servet birikimi yaşla birlikte artmaktadır. Genç evli/yeni ev sahibi haneler ile yaşlı ev sahipleri arasında önemli farklar bulunmaktadır. Ülkeler arasında ev sahipliği oranı yüksek olanlarda servet eşitsizliği daha düşük olma eğilimindedir; konut servetindeki eşitsizlik, toplam servet eşitsizliğini açıklamada önemli bir bileşendir. Ev sahibi olma, pek çok durumda taşınabilirliği azaltmakta, iş ya da fırsatlar için yer değiştirmede engel olabilmektedir.

Çalışmadan çıkan bazı politika önerilerine göre konut politikaları, ev sahibi olmayı teşvik ederken aynı zamanda eşitlik, sosyal hareketlilik ve konut erişilebilirliği gibi hedeflerle dengelenmelidir. Ev sahipliği teşviki bazı gruplar için fayda sağlarken, borç yükü ve fiyat baskıları nedeniyle riskleri yükseltebilir. Vergi politikaları önemli rol oynamaktadır; konut sahibi olmanın vergisel avantajları, emlak vergileri, transfer giderleri, işlem maliyetleri gibi unsurlar ev sahibi olma kararlarını ve servet birikimini etkilemektedir. Mortgage piyasalarının düzenlenmesi; özellikle kredi-gelir (debt-to-income) ve kredi-değer (loan-to-value) oranlarının sınırlandırılması, ödeme gücü risklerini azaltabilir. Konut piyasalarında mekansal hareketlilik (residential mobility) teşvik edilmelidir; ev sahibi olma, yer değiştirmeyi zorlaştırırsa iş piyasasına ve verimliliğe olumsuz etkiler doğabilir.

Çalışma oldukça geniş bir OECD kesitini barındırdığından mikro verilerle derin analiz yapılmış olması güçlü bir yönüdür. Fakat bazı ülkelerde veri eksiklikleri, konut serveti veya borç bilgilerinin eksik ya da kıyaslanabilir olmaması gibi sınırlamalar mevcuttur. Ayrıca,

konut fiyatlarındaki oynaklıklar ve ekonomik şokların etkileri zamanla farklılık gösterebilir; statik kesit analizleri bazen bu dinamikleri tam yansıtmayabilir.

2.13. Türkiye’de Konut Politikası ve Servet Etkisi

Türkiye özelinde literatür, konut fiyatları ile faiz oranları, kredi koşulları ve makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkiye odaklanmaktadır. Bayır (2019) ve benzeri çalışmalar, para politikasındaki değişimlerin konut fiyatlarının anlamlı biçimde etkilediğini göstermektedir. Vardar ve Öztürk (2020) ise konut fiyatları ile tüketim harcamaları arasında uzun dönemli bir ilişki tespit ederek, Türkiye’de konut servet etkisine doğrudan ampirik kanıt sunmaktadır.

Türkiye özelinde konut piyasasına ilişkin ampirik literatür, büyük ölçüde para politikası aktarım kanalı, kredi koşulları ve makroekonomik dalgalanmalar çerçevesinde şekillenmiştir. Bunun temel nedeni, Türkiye’de konut talebinin önemli ölçüde krediye dayalı olması ve konut fiyatlarının faiz oranları, kredi hacmi ve enflasyon dinamiklerine karşı yüksek duyarlılık göstermesidir. Bu bağlamda çalışmalar, para politikasının konut piyasası üzerindeki etkisini genellikle faiz kanalı ve kredi kanalı üzerinden analiz etmektedir.

Bayır (2019), Türkiye’de yapıldığı ampirik analizde, para politikası aktarım mekanizmalarıyla uyumludur. Bayır’ın çalışması, Türkiye’de konut piyasasının para politikasından duyarlı bir varlık piyasası olarak işlediğini ve konut fiyatlarının makroekonomik politika değişimlerine hızlı tepki verdiğini ortaya koymaktadır.

Bu literatür, konutun yalnızca bir yatırım veya barınma aracı olmadığını; aynı zamanda para politikasının hanehalkı bilançoları üzerinden reel ekonomiyle etkileşime girdiği bir kanal olduğunu göstermesi bakımından önemlidir. Özellikle düşük faiz dönemlerinde konut kredilerinin hızla artması, Türkiye’de konut fiyat döngülerinin finansal döngülerle güçlü biçimde eş hareket ettiğini ortaya koymaktadır (Bayır, 2019).

Vardar ve Öztürk (2020) ise Türkiye’de konut servet etkisini doğrudan test eden

nadir çalışmalardan biridir. Yazarlar, konut fiyatları ile özel tüketim harcamaları arasındaki ilişkiyi uzun dönemli bir çerçevede ele alarak, eşbütünleşme analizi yoluyla bu iki değişken arasında istikrarlı bir uzun dönemli ilişki tespit etmektedir. Bulgular, konut fiyatlarındaki artışların hanehalkı tüketimini artırdığını; başka bir ifadeyle Türkiye’de konut servet etkisinin istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir.

Busonuç, Türkiye bağlamında özellikle önemlidir; zira hanehalkı servetinin büyük bölümü konut varlıklarında yoğunlaşmakta, finansal varlıkların payı ise görece sınırlı kalmaktadır. Bununla birlikte konut fiyatlarındaki artışlar, algılanan servet düzeyini ve tüketim kararlarını doğrudan etkilemektedir. Vardar ve Öztürk’ün bulguları, Case, Quigley ve Shiller (2005) ile Mian ve Sufi (2011) tarafından ileri sürülen konut serveti–tüketim bağlantısının Türkiye gibi gelişmekte olan ve konut ağırlıklı servet yapısına sahip ekonomilerde de geçerli olduğunu göstermektedir.

Bu iki çalışma birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye’de konut piyasasının üçlü bir mekanizma üzerinden makroekonomik sonuçlar ürettiği görülmektedir:

- (i) para politikası ve faiz oranları konut kredisi koşullarını belirlemekte,
- (ii) kredi koşulları konut fiyatlarını etkilemekte,
- (iii) konut fiyatları ise servet etkisi yoluyla tüketim harcamalarına yansımaktadır.

Dolayısıyla Türkiye’de konut piyasası, yalnızca finansal istikrar açısından değil, aynı zamanda toplam talep yönetimi ve servet temelli aktarım kanalları açısından da kritik bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte Türkiye literatürünün önemli bir sınırlılığı, konut servet etkisini dağılımsal ve mikro temelde ele alan çalışmaların sınırlı olmasıdır. Makro göstergeler üzerinden yapılan analizler, servet etkisinin kimler üzerinde yoğunlaştığını ve hangi politika araçlarıyla güçlendiğini ayrıntılı biçimde ortaya koyamamaktadır.

Yılmaz (2018), Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının gelişimini ve uygulamalarını ele almaktadır. Literatürde kentsel dönüşüm, genellikle afet riskini azaltma, sağlıklı yapı stokunu yenileme, ekonomik canlanma ve mekânsal düzenleme bağlamında tartışılmaktadır. Türkiye özelinde kentsel dönüşüm politikalarının, 1950’lerden itibaren hızla kentleşme ve göç süreçleriyle bağlantılı olarak geliştiği, fakat özellikle 1999 Marmara Depremi sonrası ve

2000’li yıllarda çıkarılan yasalarla daha sistematik hale geldiği vurgulanır.

Çalışma, ampirik bir verianalizinden çok hukuki, kurumsal ve uygulamalı boyutlarını değerlendiren bir politika analizi niteliğindedir. Yasal düzenlemelerin tarihsel analizi (ör. 2005 Kentsel Dönüşüm Yasası, 2012 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun), TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ve yerel yönetimlerin uygulamalarına ilişkin değerlendirmeler, uygulamaların sosyal, ekonomik ve mekânsal sonuçlarının eleştirel analizi yapılmaktadır. Makalenin çıkarımlarına göre kentsel dönüşümün temel gerekçeleri şunlardır: Deprem ve doğal afet risklerinin azaltılması, sağlıklı ve düzensiz yapı stokunun yenilenmesi, kentlerin ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan yeniden yapılandırılması.

Kurumsal çerçeve açısından 1984’te kurulan TOKİ, 2000’lerden itibaren kentsel dönüşümün önemli aktörü olmuştur. 2012’de çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, kentsel dönüşüm süreçlerine hız kazandırmıştır. Ancak bazı uygulama sorunları ile karşı karşıya kalmıştır. Kentsel dönüşüm çoğu zaman rant ve piyasa odaklı ilerlemiş; düşük gelirli grupların barınma hakkı yeterince korunamamıştır. Yeni projeler çoğu zaman “yerinde dönüşüm” yerinde mevcut mahallelerin yıkılıp yüksek katlı konut projelerine dönüştürülmesi şeklinde uygulanmıştır. Yerel halkın karar süreçlerine katılımı sınırlı kalmıştır.

Bu nedenle bazı eleştiriler de gündeme gelmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri çoğu zaman ekonomik rant üretme amaçına odaklanmış, sosyal adalet ve mekânsal bütünleşme hedefleri geri planda kalmıştır. Bu durum, sosyal dışlanma, mekânsal ayrışma ve gelir grupları arasında uçurum yaratma riskini artırmıştır. Bununla birlikte olumlu yönleri de vardır. Afet riski altındaki bölgelerde yapı güvenliği artmıştır. Kentlerin fiziksel görünümü modernleşmiş, altyapı ve çevre düzenlemeleri iyileştirilmiştir.

Makale, Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının afet riskini azaltma ve yapı stokunun yenileme amaçlarına ulaşmasında, uygulamada sosyal boyutun ve katılımcılığın ihmal edildiğini vurgulamaktadır. Kentsel dönüşümün uzun vadede sürdürülebilir ve adil olabilmesi için sadece ekonomik ve fiziksel değil, aynı zamanda sosyal bütünleşme, katılımcılık ve mekânsal adalet ilkelerine dayandırılması gerektiği sonucuna varılmaktadır.

Türkiye’de konut talebi, konut sahipliği oranları ve konutun hanehalkı servetindeki

yeri üzerine önceki çalışmaların ırlı sayı dave genellik le zam an ser isive ya ma kro gö ster ge le re dayalıdır. Ceritoğlu (2017) isemikro düzey veriler kullanarak bualanı derinleştiriyor. Ev sahibi olma eğilimi ile gelirin rolü, fiyatların ve faiz oranlarının etkisi, demografik değişkenler (yaş, kentleşme, göç vb.) önceki literatür tartışılmış, Ceritoğlu ise çalışması buliteratüre Türkiye özelinde 2003-2014 dönemi üzerinden katkı yapmıştır. Ayrıca, konut piyasasında “hedonik fiyat endeksi” ve kalite artışı gibi unsurların fiyatların artışındaki etkisini ayırmak gerektiği daha önce önerilmişti; Ceritoğlu bu unsuru da çalışmasında dikkate almaktadır.

TÜİK tarafından yapılan Hanehalkı Bütçe Anketleri (HBS) verileri, 2003-2014 yıllarını kapsayan 12 ardışık dalga biçiminde şehir/kırsal farkları, hane gelirleri, demografik özellikler vb. bilgiler içermektedir. Ev sahibi olma durumu, ikinci konut sahipliği ve konut borcu yanında hanehalkı konut değerinin gelire oranı gibi göstergeler bağımlı değişken olarak kullanılmıştır. Bağımsız değişkenler ise sürekli (kalıcı) gelir (permanent income) tahmini, konut fiyatları (hedonik fiyat endeksi ile kalite artışından arındırılmış), nominal faiz oranları, yaş, gelir grubu, aile reisi özellikleri vb. demografik değişkenlerdir. Probit modelleri ile ev sahibi olma, ikinci konut yatırımı ve konut borcu olasılıkları tahmin edilmiştir. Konut değerleri üzerindeki kalite artışı etkisini kontroleden hedonik fiyat endeksi kullanılmıştır. Ayrıca dayanıklılık (robustness) testleri ile modellerin dönemler arasında nasıl değiştiği incelenmiştir (özellikle fiyat ve faiz etkisinin zamanla zayıflamış olup olmadığı kontrol edilmiştir).

Bulgulara göre gelir en önemli belirleyicidir. Kalıcı gelir (permanent income), Türkiye’de konut talebi ve ev sahibi olma durumunda en güçlü etkiye sahip değişkendir; diğer faktörlere göre en tutarlı ve güçlü tahmin edilen etkisi bulunmaktadır. 2003-2014 döneminde ev sahibi olma oranı yaklaşık %6 puan kadar düşmüş durumdadır ve bu gelir artışına rağmen beklenmedik bir durumdur. Konut fiyatının (hedonik fiyat endeksi) ve faiz oranlarının konut talebi üzerinde beklenen yönlü etkileri bulunmakla birlikte bu etkiler istatistiksel olarak çoğu tahminde anlamlı çıkmamaktadır. Özellikle son yıllarda bu faktörlerin etkisinin önceki dönemlere göre azaldığı tespit edilmiştir. Kiracı olan haneler için kira harcamalarının bütçe deki payı düşmektedir. Konut fiyatlarındaki yavaş kira artışının da hayata geçmesi bu durumu açıklamaktadır. Bu bulgu, kiracılık-ev sahipliği arasındaki tercihten ziyade talep/piyasa koşullarının ev sahibi olmayı etkileyen faktör olduğunu göstermektedir.

Servet dağılımına etkiler açısından bakıldığında, orta gelir grupları, konut fiyatlarındaki yükselişten hem gelir hem de konut serveti açısından en çok fayda gören kesim olmuş; endüyük ve en yüksek gelir gruplarındaki artış sınırlı kalmıştır. Bu konut serveti birikimindeki eşitsizlikleri artırabilecek bir durumdur.

Sonuç ve politika önerilerine göre ev sahibi olma oranının düşmesi, düşük gelir gruplarının konuta erişimde sıkıntı yaşadığını, kira-kiracı durumunun bazı yıllarda daha cazip görüldüğünü ya da ev sahibi olma maliyetlerinin gelir artışına göre daha hızlı yükseldiğini gösteriyor. Konut politikalarında gelir desteği (örneğin düşük gelirli haneler için finansal yardım), konut fiyatlarının ve kira artışlarının kontrolü, hedonik fiyat endeksi gibi kalite faktörlerini hesaba katma düzenlemeleri önemlidir. Faiz oranlarının konut talebi üzerindeki etkisinin zayıf olması, krediye erişim ve borçlanma koşullarının sınırlayıcı olduğunu düşündürüyor; kredi finansmanı politikaları bu bağlamda yeniden gözden geçirilebilir. Orta gelir gruplarının konut serveti birikiminden faydalanması bir avantajdır ve politika bu kesim için daha fazla fırsat sağlayacak şekilde şekillendirilmelidir.

Bu çalışmanın Türkiye özelinde konut politikalarına etkileri açısından çıkarımları, konut sahipliğini artırmaya yönelik politikaların yalnızca gelir artışı ile değil, fiyat-maliyet, kredi koşulları ve ev kalitesi gibi bir dizi faktörün kontrolü ile desteklenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

2.14. Literatürün Genel Değerlendirmesi

Konut sektörüne yönelik kamu politikaları, hanehalkı servet birikimini ve tüketim davranışlarını doğrudan etkilemektedir. Servet etkisi, kısa vadede ekonomik büyümeyi teşvik edebilir; ancak aşırı borçlanma ve fiyat balonları uzun vadede finansal kırılganlık yaratmaktadır. Bu nedenle etkin konut politikaları, yalnızca konuta erişim değil, aynı zamanda servet etkisinin sürdürülebilirliğini gözetmelidir.

2.15. Türkiye’de Konut Sektörünün Tarihsel Gelişimi

Türkiye’de konut sektörü, yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir alanda değil; aynı zamanda ekonomik büyümenin, servet birikiminin, sınıfsal ilişkilerin ve kamu politikalarının kesiştiği stratejik bir sektördür (Keyder, 2000; Buğra ve Savaşkan, 2014). Cumhuriyet’in kurulu-

şundangünümüzeuzanansüreçtekonut,kimidönemlerdeikincilbirsosyalpolitika alanı olarak görülmüş, kimi dönemlerde ise ekonomik büyümenin lokomotifi hâline gelmiştir. Bu bölüm, Türkiye’de konut sektörünün tarihsel gelişimini, kamu politikalarının evrimini ve bupolitikalarınekonomikvetoplumsalsonuçlarınıbütüncülbirçerçeveedealealmaktadır.

Çalışmadörtanatarihseldönemeayrılmıştır:Cumhuriyet’inkuruluşyılları (1923–1945), İkinci Dünya Savaşı sonrası dönem (1945–1980), 1980 sonrası neoliberal dönüşüm ve 2000’ler sonrası konutun finansallaşması. Bu tarihsel anlatı, konut sektörüne yönelik para politikaları, maliye politikaları ve makro-ihtiyati düzenlemelerle tamamlan-makta; son bölümde ise konut politikalarının servet dağılımı, kentleşme ve makroekonomik istikrarüzzerindekietkileri değerlendirilmektedir.

2.15.1. Cumhuriyet’in Kuruluş Yıllarında Konut Sektörü (1923–1945)

2.15.1.1. Demografik ve Ekonomik Arka Plan

Cumhuriyet’in kuruluş yıllarında Türkiye, savaşıardan yıpranmış, nüfus kayıpları yaşamışveekonomikkaynaklarısonderecesınırlıbirülkeydi.1927nüfussayımına göre nüfus13,6milyon civarındaydıvenüfusunyaklaşık dörtteüçükırsalalanlardayışıyordu (Behar, 1996).. Kentleşme oranının düşüklüğü, konut sorununun henüz ülke genelinde merkezi bir politika alanı olarak görülmemesine yol açmıştır.

Cumhuriyet’inkuruluşyıllarındaTürkiye,yaklaşıkonyılılaşansavaşları(Balkan Savaşları, I. Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı) yarattığı ağır demografik, ekonomik ve mekânsaltahribatlakarşıyakalmıştır.Budönem,yalnızcafizikisermayestokunun değil,aynızamandabeşerîsermayenindeciddibiçimdeaşındığıbirtarihselkesitekarşılık gelmektedir. Savaşlar, salgın hastalıklar ve zorunlu göçler nedeniyle nüfus kayıpları yaşanmış; üretim kapasitesi zayıflamış ve devletin mali kaynakları son derece sınırlı kalmıştır (Pamuk, 2014; Keyder, 2000).

1927 yılında gerçekleştirilen ilk genel nüfus sayımına göre Türkiye’nin nüfusu yaklaşık 13,6 milyon olup, bunun yaklaşık %75’i kırsal alanlarda yaşamaktadır (Behar, 1996). Bu demografikyapı,ekonomininbüyükölçüdetarımadayalıolduğunuve kentlerinhem-nüfus hemdeekonomikfaaliyetaçısından sınırlı birağırlılaşa sahip bulunduğunugöstermektedir. Kentleşme oranının düşüklüğü, konut sorununu toplumsal ölçekte acil ve merkezi bir

politika alanı olmaktan ziyade, yerel sınırlı bir mesele olarak konumlandırmıştır. Nitekim erken Cumhuriyet döneminde barınma meselesi, modern devletin kurumsal inşası ve ekonomik kalkınma hedefleri karşısında ikinci bir öncelik olarak değerlendirilmiştir (Tekeli, 1998).

Düşük kentleşme düzeyi, konut talebinin henüz yoğunlaşmamış olması anlamına gelse de, mevcut kentsel konut stokunun savaşı yıkımlarını nedeniyle nitelik ve nicelik bakımından yetersiz olduğu gerçeğini ortadan kaldırmamıştır. Ancak bu sorun, sınırlı kent nüfusu nedeniyle ulusal ölçekte bir “konut krizi” olarak değil, daha çok belirli şehirlerde ortaya çıkan yerel bir problem olarak algılanmıştır. Devletin sınırlı mali kapasitesi ve önceliklerini sanayileşme, altyapı ve kamu hizmetlerine yöneltmesi, konutun sosyal politika alanı olarak kurumsallaşmasını geciktirmiştir (Buğra, 2010; Keleş, 1972).

Bu bağlamda erken Cumhuriyet döneminde konut sorununun merkezi bir politika alanı hâline gelmemesi, yalnızca siyasal tercihlerin değil, aynı zamanda demografik yapının ve ekonomik zorunlulukların bir sonucudur. Kentleşmenin düşük düzeyi, barınma sorununu uzun süre hanehalklarının bireysel çözüm stratejilerine bırakmış; konutun toplumsal bir hak ve kamusal müdahale alanı olarak ele alınması, ancak II. Dünya Savaşı sonrasında hızlanan göç ve kentleşme süreciyle mümkün olabilmektedir (Keyder, 2000; Çoban, 2012).

2.15.1.2. Konut Stoku ve Yapı Tipleri

Bu dönemde kırsal kesimde kerpiç ve ahşap evler yaygındı; kentlerde ise Osmanlı'dan miras kalan ahşap ve kâgir yapılar bulunmaktaydı. Ancak yangınlar, depremler ve bakımsızlık, mevcut konut stokunun niteliğini son derece düşük kılıyordu. İzmir Yangını (1922) gibi büyük yıkımlar, bazı şehirlerde akut konut krizlerine yol açmıştır. İzmir Yangını (1922), kentin merkezindeki konut stokunun önemli bir bölümünü yok ederek binlerce kişiyi ani bir barınma sorunuyla karşı karşıya bırakmış; bu durum erken Cumhuriyet döneminde imar planları, kamulaştırmalar ve kamu öncülüğünde konut üretimi girişimlerini zorunlu kılmıştır. Benzer şekilde, Balkan Savaşları ve Birinci Dünya Savaşı sonrasında İstanbul'a yönelen yoğun göç dalgaları, fiziksel yıkım olmaksızın ciddi bir konut arz yetersizliği yaratmış ve kir baskılarını artırmıştır. Daha yakındönemde ise 1999 Marmara Depremi, özellikle sanayi kentlerinde yüz binlerce konutun yıkılması veya ağır hasar görmesiyle sonuçlanmış; afet sonrası konut üretimi ve merkezi kamu müdahalesi, Türkiye'de konut

politikasının kalıcı bir unsuru hâline gelmiştir. Bu örnekler, Türkiye’de konut krizlerinin yalnızca piyasa dengesizliklerinden değil, tarihsel kırılmalar ve büyük yıkımlardan da beslendiğini göstermektedir.

Cumhuriyet’in kuruluş yıllarında Türkiye’de konut stokunun fiziksel niteliği son derecesınırlıvekırılgandı.Kırsalkesimdekonutüretimibüyükölçüdeyerelmalzemelere ve gele-
neksel tekniklere dayanıyor; kerpiç, ahşap ve taş ağırlıklı yapılar yaygın olarak kullanılıyordu. Bu yapı türleri, iklim koşullarına ve yerel üretim kapasitesine uyumlu olmakla birlikte, yangın, sel ve deprem gibi afetlere karşı son derece dayanıksızdı (Bilgin, 2009; Gü-
nay,2015).KentlerdeiseOsmanlıdönemindenmiraskalanahşapvekâgır konutlar ağırlıktaydı. Özellikle büyük şehirlerde görülen ahşap konut dokusu, yoğun yerleşim ve dar sokaklarla birleştiğinde yangın riskini artıran bir kentsel yapı ortaya çıkarmaktaydı (Bozdoğan, 2001).

Nitekim geç Osmanlı ve erken Cumhuriyet döneminde yaşanan büyük kentsel yangınlar ve depremler, mevcut konut stokunun nicelik ve nitelik bakımından yetersizliğini açık biçimde ortaya koymuştur. İzmir Yangını (1922), bu yıkımların en çarpıcı örneklerinden biridir. Yangın sonucunda kentin büyük bölümü tahrip olmuş, on binlerce insan evsiz kalmış veİzmir’deuzunsürelibirkonutkriziortayaçıkmıştır(Tekeli,1998;İlkin,2000).Benzer biçimde, 19. yüzyıl sonu ve 20. yüzyıl başında İstanbul, Selanik ve Anadolu’nun çeşitli kentlerinde yaşanan yangınlar, ahşap yapılaşmanın yarattığı yapısal kırılganlığı gözler önüne sermiştir (Bilgin, 2009).

Depremler de erken Cumhuriyet döneminde konut politikalarının şekillenmesinde belirleyici olmuştur. Özellikle 1939 Erzincan Depremi sonrasında, devlet ilk kez konut üretiminde dayanıklılık, standartlaşma ve planlama konularını daha sistematik biçimde gündemine almıştır. Ancak bu girişimler, sınırlı bütçe imkânları ve önceliğin sanayi, altyapı ve kamu binalarına verilmesi nedeniyle, konut sektöründe bütüncül ve yaygın bir dönüşüme yol açamamıştır (Günay, 2015).

Bu bağlamda erken Cumhuriyet döneminde konut sorunu, yalnızca niceliksel bir barınma eksikliği değil; aynı zamanda yapı kalitesi, afetlere dayanıklılık ve kentsel güvenlik açısından yapısal bir problem olarak ortaya çıkmıştır. Mevcut konut stokunun düşük niteliği, ilerleyen yıllarda hızlı kentleşme ve iç göç dalgalarıyla birleşerek, Türkiye’de konut krizinin

kronikleşmesine zemin hazırlamıştır (Keleş, 1972; Tekeli, 1998).

2.15.1.3. Kamu Öncelikleri ve Konutun İkincil Konumu

Erken Cumhuriyet döneminde devletin önceliği, kamu binalarının (okullar, hastaneler, idari yapılar) inşası ve altyapının kurulmasıydı. Konut sektörü büyük ölçüde bireysel çabalara ve sınırlı özel sermayeye bırakılmıştır. Devlet memurları için inşa edilen lojmanlar ve Ankara'daki planlı yerleşim alanları bu dönemin istisnai uygulamalarıdır.

Budönemde devletinekonomikvemekânsalöncelikleri,konutsektöründenziyade ulus-devletinkurumsalvefizikselaltyapısınıninşasınaodaklanmıştır.Yeni kurulan Cumhuriyet, sınırlı mali kaynaklarını öncelikle kamu binalarının inşasına, ulaşım ve altyapı yatırımlarına vesanayileşmeyidestekleyenüretkenalanlarayıönlendirmiştir.Bubağlamda eğitim, sağlık ve idari yapıların inşası, hem modern devletin görünür simgeleri hem de toplumsal dönüşümün araçları olarak değerlendirilmiştir (Tekeli, 1998; Keyder, 2000).

1920'ler ve 1930'lar boyunca devletçilik ilkesi, sanayi tesisleri, demiryolları, limanlar ve kamu hizmet binaları üzerinden somutlaşmış; konut sektörü ise büyük ölçüde bireysel hanehalklarının ve sınırlı özel sermayenin inisiyatifine bırakılmıştır. Konut üretimi, sistematik bir sosyal politika alanı olarak ele alınmamış; barınma meselesi, piyasa ve geleneksel dayanışma mekanizmalarıyla çözülmesi beklenen ikincil bir sorun olarak görülmüştür (Buğra, 2010; Çoban, 2012). Bu yaklaşım, erken Cumhuriyet döneminde kapsamlıvebütüncülbirkonutpolitikasınınortayaçıkmasınıengellemiş,konutarzıbüyük ölçüde dağınık ve plansız bir yapı sergilemiştir.

Bununla birlikte, devletin konut alanına tamamen kayıtsız kaldığını söylemek de mümkün değildir. Özellikle merkezi bürokrasinin yerleşimi ve yeni başkent Ankara'nın inşası sürecinde, devlet memurlarınayöneliklojmanuygulamalarıveplanlıkonutalanları geliştirilmiştir. Ankara'da Hermann Jansen tarafından hazırlanan imar planı (1928), modern kentleşme anlayışını yansıtan, düşük yoğunluklu, yeşil alanlarla çevrili ve kamu yapılarıyla bütünleşmişkonutbölgeleriniöngörmüştür.Buçerçevedeinşaedilenmemurkonutlarıve yerleşim alanları, erken Cumhuriyet'in modernleşme ideolojisinin mekânsal izdüşümleri olarak değerlendirilmektedir (Şenyapılı, 2004; Bozdoğan, 2001).

Ancak bu planlı ve kamusal nitelikli konut uygulamaları, toplumun geneline ya-

yılmaktan ziyade, dar bir bürokratik elit ve orta sınıfla sınırlı kalmıştır. Kırsal kesimde ve hızlı büyüyen kentlerde geniş halk kesimlerinin barınma ihtiyaçları, devleti doğrudan müdahalesi dışında kalmış; bu durum, ilerleyen yıllarda hızlı göç ve kentleşme süreciyle birlikte ortaya çıkacak konut krizinin yapısal temellerini oluşturmuştur (Keleş, 1972; Tekeli, 1998). Bu nedenle erken Cumhuriyet döneminde konut politikası, kapsamlı bir sosyal hak anlayışından ziyade, modern devletini şekillendiren destekleyici sınırlı ve seçici uygulamalarla karakterize edilmiştir. Konut, bu dönemde barınma ve refah politikalarının merkezinde değil; altyapı, sanayi ve kamusal hizmetlerin gölgesinde kalan ikincil bir politika alanı olarak şekillenmiştir (Keyder, 2000; Çoban, 2012).

2.15.1.4. İskân Politikaları ve Afetler

Lozan Antlaşması sonrası gerçekleşen nüfus mübadelesi, yaklaşık 1,2 milyon kişinin iskân edilmesini zorunlu kılmıştır. Devlet, bu nüfusi değişimi basit ve düşük maliyetli konutlar üretmiş, ancak bu uygulamalar uzun vadeli bir konut politikasına dönüşmemiştir. 1939 Erzincan Depremi gibi afetler ise yapı standartlarının ve dayanıklı konut üretiminin önemini gündeme taşımıştır.

Lozan Antlaşması'nın (1923) ardından Türkiye ile Yunanistan arasında gerçekleştirilen zorunlu nüfus mübadelesi, erken Cumhuriyet döneminin en büyük demografik ve mekânsal yeniden yapılanma süreçlerinden birini oluşturmuştur. Yaklaşık 1,2 milyon Ortodoks Rum'un Anadolu'dan Yunanistan'a gönderilmesi ve buna karşılık yaklaşık 400–500 bin Müslüman nüfusun Yunanistan'dan Türkiye'ye yerleştirilmesi, yeni kurulan devletin açısında son derece kapsamlı bir iskân ve barınma sorunu doğurmuştur (Hirschon, 2003; Behar, 1996). Bu süreçte devlet, hem terk edilen konutların tahsisi hem de yeni yerleşim alanlarının oluşturulması yoluyla mübadil nüfusun acil barınma ihtiyacını karşılamaya çalışmıştır.

Erken Cumhuriyet yönetimi, sınırlı mali ve kurumsal kapasite koşullarında, mübadiller için çoğunlukla basit, düşük maliyetli ve hızlı inşa edilebilen konutlar üretmiştir. Bu konutlar, barınma sorununa kısa vadeli ve pragmatik çözümler sunmakla birlikte, planlama, altyapı entegrasyonu ve uzun vadeli konut politikası perspektifinden yoksun kalmıştır. İskân uygulamaları, daha çok nüfusun hızlı bir biçimde yerleştirilmesine odaklanmış; konut kalitesi, kentleşme ve sürdürülebilir yerleşim gibi unsurlar ikincil planda kalmıştır (İlkin, 2000; Teke-

li, 1998). Bununla birlikte, erken Cumhuriyet döneminde konut üretiminin istisna-ı ve geçici bir biçimi olarak kalmış, kapsamlı bir sosyal konut politikasına dönüşmemiştir.

Mübadele süreci, konutun devlet açısından ilk kez geniş ölçekli bir müdahale alanı hâline gelmesini sağlamış olsa da, bu müdahale daha çok zorunlu göçün yarattığı acil ihtiyaçları gidermeye yönelik olmuştur. Nitekim 1930'lu yılların ortalarından itibaren iskân politikaları etnik ve siyasal hedeflerle ilişkilendirilmiş; konut politikası, sosyal-refah perspektifinden ziyade nüfusun mekânsal dağılımını düzenleyen bir araç olarak kullanılmıştır (Keyder, 2000; Çoban, 2012). 1934 İskân Kanunu (2510 sayılı Kanun), erken Cumhuriyet döneminde nüfusun mekânsal dağılımını yeniden düzenlemek, ulus-devlet inşasını hızlandırmak ve sosyo-ekonomik bütünleşmeyi sağlamak amacıyla kabul edilmiştir. Kanun, göçmenlerin ve yerinden edilennüfusun devlet eliyle iskânını, belirlenen bölgelere zorunlu veya teşvikli yerleştirmeyi ve yerleşim alanlarının güvenlik, ekonomik üretkenlik ve kültürel bütünlüğüne esasların göre planlanmasını öngörmüştür. Kanun çerçevesinde ülke, iskân politikaları açısından üç bölgeye ayrılmıştır:

- (i) nüfusun artırılması ve yerleşimin teşvik edildiği bölgeler,
- (ii) mevcut nüfusun korunmasının hedeflendiği bölgeler,
- (iii) iskânı sınırlandırılan veya nüfusun seyreltilmesinin amaçlandığı bölgeler.

Bu sınıflandırma, özellikle iç göçler, mübadele göçmenleri ve aşiret yapıları üzerinde doğrudan etkili olmuştur. Söz konusu kanun yalnızca demografik bir düzenleme değil; aynı zamanda konut, toprak ve üretim ilişkilerini birlikte ele alan bir politika aracı olmuştur. Yerleştirilen nüfusa konut, tarım arazisi, üretim araçları ve geçim desteği sağlanması öngörülmüş; böylece iskân politikası, barınma sorununu çözmenin ötesinde, kırsal kalkınma ve sosyal entegrasyon hedefleriyle ilişkilendirilmiştir. Bu yönüyle Kanun, Türkiye'de konut ve yerleşim politikalarının erken örneklerinden biri olarak, devletin konut arzında ve mekânsal planlamada aktif bir aktör hâline gelmesinde belirleyici bir rol oynamıştır.

Afetler ise erken Cumhuriyet döneminde konut meselesinin farklı bir boyutunu gündeme taşımıştır. Özellikle 1939 Erzincan Depremi, on binlerce insanın hayatını kaybetmesine ve büyük ölçekte konut stokunun yıkılmasına yol açmış; devletin konut üretiminde dayanıklılık,

standartlaşma ve mühendislik ilkelerini dikkate almasının zorunluluğunu açık biçimde ortaya koymuştur. Budeprem sonrasında, konutların afetlere karşı dayanıklı biçimde inşa edilmesine yönelik teknik düzenlemeler ve devlet müdahaleleri tartışılmaya başlanmıştır (Günay, 2015; Erdik, 2001).

Bununla birlikte, afet sonrası yeniden yapılanma çabaları da, erken Cumhuriyet'in sınırlı mali imkânları ve kalkınma önceliklerinden dolayı, bütüncül ve kalıcı bir konut politikası çerçevesine dönüşmemiştir. Deprem sonrası inşa edilen konutlar, çoğu zaman tip projelere dayanan, hız ve maliyet kaygısıyla üretilmiş yapılar olarak kalmış; konutun sosyal boyutları ve kentsel bütünleşme hedefleri geri planda tutulmuştur (Tekeli, 1998; Keleş, 1972).

Bu çerçevede hem nüfus mübadelesi hem de büyük afetler, erken Cumhuriyet döneminde devlet in konut alanına müdahalesinin zorunlu kılmasını sağlayarak ortaya çıkmış; ancak bu müdahaleler, uzun vadeli, kurumsallaşmış ve hak temelli bir konut politikasının oluşmasına yeterli olmamıştır. Konut, bu dönemde hâlen geçici çözümlerle ele alınan ve yapısal dönüşümü ertelenen bir politika alanı olarak kalmıştır.

2.16. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem (1945–1980)

2.16.1. Hızlı Nüfus Artışı ve İç Göç

1945 sonrası dönemde Türkiye, hızlanan bir demografik geçiş sürecine girmiştir. Tarımda makineleşme ve Marshall Yardımları, kırdan kente göçü hızlandırmış; kent nüfusu 1950'de %18,5 iken 1980'de %45'in üzerine çıkmıştır. Bu hızlı kentleşme, konut arzının çok ötesinde bir talep yaratmıştır.

1945 sonrası dönemde Türkiye, hem demografik yapı hem de mekânsal yerleşim düzeni açısından köklü bir dönüşüm sürecine girmiştir. II. Dünya Savaşı'nın ardından sağlık hizmetlerinin yaygınlaşması, bulaşıcı hastalıklarla mücadele ve yaşam koşullarındaki görece iyileşmeler, ölüm oranlarının düşmesine yol açmış; buna karşın doğurganlık oranlarının yüksek seyretmesi, nüfus artış hızını belirgin biçimde yükseltmiştir. Bu süreç, Türkiye'nin "gecikmiş ve hızlanmış" bir demografik geçiş deneyimlediğini göstermektedir (Behar, 1996; Pamuk, 2014).

Demografik baskının artışı, tarımsal yapıda yaşanan dönüşümle birleşerek kırdan kente

göçü hızlandırmıştır. 1950’li yıllarda Marshall Planı kapsamında sağlanan dış kaynaklar ve tarımda makineleşmenin yaygınlaşması, tarımsal üretkenliği artırmakla birlikte, kırsal kesimde işgücü talebini önemli ölçüde azaltmıştır. Traktörleşme ve modern tarım teknikleri, özellikle küçük üreticiler ve tarımsız çiftçilerin istihdam olanaklarını daraltmış; kırsal nüfus, geçim arayışıyla hızla kentlere yönelmiştir (Keyder, 2000; Pamuk, 2014).

Marshall Planı (resmî adıyla *European Recovery Program*), 1947–1951 yılları arasında ABD tarafından, İkinci Dünya Savaşı sonrası Avrupa’nın ekonomik yeniden inşasını desteklemek amacıyla uygulanmıştır. Plan, adını ABD Dışişleri Bakanı George

C. Marshall’dan alır. Plan kapsamında ABD, Batı Avrupa ülkelerine yaklaşık 13 milyar dolar tutarında hibe, kredi, teknik yardım ve mal desteği sağlamıştır. Amaç yalnızca fiziksel yıkımı onarmak değil; aynı zamanda üretimi artırmak, altyapıyı yeniden kurmak, dış ticareti canlandırmak ve ekonomik istikrarı sağlamak olmuştur. Plan, sanayi, tarım, enerji, ulaştırma ve konut gibi temel sektörler odaklanmış; devlet planlaması ile piyasa mekanizmasının birlikte çalıştığı bir yeniden yapılanma modeli teşvik edilmiştir. Marshall Planı’nın siyasal boyutu da güçlüdür. Program, Batı Avrupa’da ekonomik çöküşün siyasal radikalleşmeye yol açmasını engellemeyi ve Sovyet etkisine karşı liberal-demokratik ve piyasa temelli bir blokoluşturmayı hedeflemiştir. Bu çerçevede plan, Soğuk Savaş’ın kendöneminde Batı ittifakının ekonomik temelini oluşturmuştur.

Türkiye, Marshall Planı’ndan yararlanan ülkeler arasında yer almış; özellikle tarımın makineleşmesi, ulaştırma altyapısı ve dışa açılma süreci bu desteklerden etkilenmiştir. Ancak bu süreç, uzun vadede Türkiye’de tarım ağırlıklı büyümenin pekişmesi, sanayileşmenin görece geri kalması ve dışa bağımlılık tartışmalarını da beraberinde getirmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda Türkiye’de kent nüfusu kısa süre içinde dramatik biçimde artmıştır. Kentleşme oranı 1950 yılında yaklaşık %18,5 düzeyindeyken, 1980’e gelindiğinde

%45’in üzerine çıkmıştır. Ancak bu kentleşme süreci, Batı Avrupa ülkelerinde görülen sanayileşme temelli ve istihdam yaratıcı kentleşmeden farklı olarak, büyük ölçüde plansız ve sanayi kapasitesinin önünde gerçekleşmiştir. Kentlere yönelen nüfusun önemli bir bölümü, formel istihdam olanaklarına erişememiş; bu durum, kentlerde enformel sektörlerin ve düzensiz yerleşim biçimlerinin yaygınlaşmasına yol açmıştır (Tekeli, 1998; Keleş, 1972).

Hızla artan kentsel nüfus, mevcut konut arzının çok ötesinde bir talep yaratmış; devletin ve özelsektörün konut üretim kapasitesi bu talebi karşılamakta yetersiz kalmıştır. 1950–1980 döneminde konut politikaları, bu ölçekte bir göç ve kentleşme dalgasına yanıt verecek kurumsal ve mali altyapıdan yoksun kalmış; sonuçta barınma ihtiyacı büyük ölçüde hanehalklarının kendi imkânlarıyla çözdüğü enformel yollarla karşılanmıştır. Gecekondu olgusu, bu dönemde yalnızca bir barınma biçimi değil, aynı zamanda kent yoksullarının hayatta kalma ve kente tutunma stratejisi hâline gelmiştir (Keleş, 1972; Çoban, 2012).

Bubağlamda 1945 sonrası hızlı kentleşme, Türkiye’de konut sorununun yapısal bir nitelik kazanmasının temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Konut talebinin arzı sürekli olarak kaşması, barınma meselesini geçici bir problem olmaktan çıkarak, kentleşme, gelir dağılımı ve sosyal politika alanlarını kesen kalıcı bir kamusal sorun hâline getirmiştir (Tekeli, 1998; Keyder, 2000).

2.16.2. Gecekondulaşma Olgusu

Devletin yetersiz konut üretimi karşısında, kent çeperlerinde gecekondu yerleşimleri yaygınlaşmıştır. Gecekondu, başlangıçta hukuk güvencesiz bir barınma biçimi olmakla birlikte, zaman içinde imarafları ve altyapı hizmetleri yoluyla fiilî mülkiyete dönüşmüştür (Keleş, 1972; Çoban, 2012). Böylece konut, geniş halk kesimleri için enformel bir servet birikim aracına dönüşmüştür.

Devletin hızla artan kentsel nüfusa karşılık yeterli ve erişilebilir konut üretimini gerçekleştirememesi, 1950’li yıllardan itibaren Türkiye’de kent çeperlerinde gecekondu yerleşimlerinin yaygınlaşmasına yol açmıştır. Gecekondu, ilk aşamada hukuken tanınmayan, altyapıdan yoksun ve geçici nitelikte bir barınma biçimi olarak ortaya çıkmış; ancak zamanla, devletin fiilî kabulleri ve ardışık düzenlemeleri sayesinde kalıcı bir kentsel yerleşim modeline dönüşmüştür. Bu dönüşüm, Türkiye’de kentleşmenin en ayırt edici özelliklerinden biri olarak literatürde geniş biçimde tartışılmıştır (Keleş, 1972; Tekeli, 1998).

Gecekonduların yaygınlaşmasında yalnızca konut arzının yetersizliği değil, aynı zamanda devletin göçe ve kentleşmeye yönelik örtük tolerans politikaları da belirleyici olmuştur. Merkezi ve yerel yönetimler, bir yandan gecekondulaşmayı hukuken yasadışı kabule derken, diğeryandan bu yerleşimleri siyasal ve toplumsal istikrar açısından işlevsel

görmüş; böylece fiilî bir müsamaha alanı oluşmuştur. Budurum, gecekondu yalınzca bir barınma çözümü değil, aynı zamanda kent tetütun mavemülkiyet eldeetme stratejisi hâline getirmiştir (Keyder, 2000; Çoban, 2012).

Zaman içerisinde uygulanan imar afları, tapu tahsis belgeleri ve altyapı hizmetlerinin (elektrik, su, yol) sağlanması, gecekondu alanlarının hukuki statüsünü kademeli biçimde dönüştürmüştür. Başlangıçta tamamen enformel olan bu yerleşimler, fiilî mülkiyet ilişkileri üzerinden yarı-formel ve nihayetinde formel mülkiyet rejimine eklemlenmiştir. Bu süreç, konutun yalnızca barınma işlevi gören bir kullanım değeri olmaktan çıkarak, değişim değeri ve servet birikimi potansiyeli taşıyan bir varlığa dönüşmesini sağlamıştır (Keleş, 1972; Buğra, 2010).

Bu bağlamda gecekondu, Türkiye’de geniş halk kesimleri için özgün bir enformel servet birikim mekanizması yaratmıştır. Düşük başlangıç maliyetiyle elde edilen konut, kent rantlarının artışı ve altyapı yatırımlarının yayılmasıyla birlikte zaman içinde önemli bir ekonomik değere ulaşmıştır. Böylece gecekondu sahipleri, formel konut piyasasına erişimi sınırlı olan kesimler için, konut üzerinden servet edinmenin ve kuşaklararası aktarımın mümkün olduğu bir kanala sahip olmuşlardır (Keyder, 2000; Pamuk, 2014).

Ancak bu enformel servet birikimi süreci, aynı zamanda mekânsal eşitsizlikleri ve kent içi ayrışmayı da derinleştirmiştir. Gecekondu alanlarının zamanla apartmanlaşması ve rantlaşması, bazı hanehalklarını mülk sahibi ve görece varlıklı konuma taşırken, yeni göçeden yoksul kesimleri için benzer fırsatları giderek daraltmıştır. Budurum, gecekondu Türkiye’de yalnızca geçmişe ait bir barınma olgusu değil, güncel servet dağılımı ve kent politikalarının anlaşılması açısından da merkezi bir kavram hâline getirmektedir (Çoban, 2012; Tekeli, 1998).

2.16.3. Yapsatçılık ve Orta Sınıf Konutları

1954 Tapu Kanunu ve 1965 Kat Mülkiyeti Kanunu, yapsatçı müteahhitlik modelinin önünü açmış; apartmanlaşma hız kazanmıştır. Bu süreç, orta sınıflar için mülk konut edinimini kolaylaştırırken, kiralık sosyal konut üretimi ihmal edilmiştir. 1954 Tapu Kanunu (2644 sayılı Kanun), Türkiye’de taşınmaz mülkiyetinin tescili, devri ve hukuki güvenliğinin sağlanması amacıyla kabul edilmiş; modern tapu sisteminin hukuki çerçevesini netleştiren temel

düzenlemelerden biri olmuştur.

Kanun, tapu sicilini devlet güvencesi altında, aleniyet ve resmiyet ilkelerine dayalı bir kayıt sistemi olarak tanımlamış; taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını, devrini ve sınırlanmasını resmî tapu işlemlerine bağlamıştır. Böylece mülkiyet hakkı, fiilî kullanımdan ziyade hukuken tescil edilmiş hak olarak güvence altına alınmıştır. Bu durum, hem bireysel mülkiyetin korunması hem de konut ve arsaların kurumsallaşması açısından kritik bir eşik oluşturmuştur.

1954 Tapu Kanunu'nun önemli yönlerinden biride yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin esasları düzenlemesidir. Karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesi temel alınmış; yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi belirli şartlara bağlanmıştır. Bu yönüyle Kanun, taşınmaz mülkiyetini yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda ulusal güvenlik ve egemenlik perspektifiyle ele almıştır.

Genel olarak 1954 Tapu Kanunu, Türkiye'de konut, arsa ve gayrimenkul piyasalarının hukuki altyapısını güçlendirmiş; kentleşme, imar uygulamaları ve konut servetinin birikimi açısından tapu sicilini merkezi bir kurum hâline getirmiştir. Bu yönüyle Kanun, erken Cumhuriyet'ten çok partili döneme geçişte mülkiyet rejiminin piyasa ekonomisiyle daha uyumlu bir yapıya kavuşmasında belirleyici olmuştur.

1965 Kat Mülkiyeti Kanunu (634 sayılı Kanun), Türkiye'de çokkatlı yapılaşmanın ve apartmanlaşmanın hukuki temelini oluşturan, kentleşme sürecinde kritik bir dönüm noktasıdır. Kanun, bir arsa üzerindeki yapının bağımsız bölümlerinin (daire, dükkân vb.) ayrı ayrı mülkiyet konusu olabilmesini mümkün kılarak, modern konut üretimi ve konut piyasasının gelişmesini sağlamıştır.

Kanun öncesinde apartman daireleri genellikle paylı mülkiyet rejimi altında satılmakta, bu durum hem hukuki belirsizliklere hem de finansman ve devrizer zorlaştıran sorunlara yol açmaktaydı. Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte her bağımsız bölüm için ayrı tapu senedi düzenlenmesi mümkün hale gelmiş; mülkiyet hakkı netleşmiş, alım-satım, miras ve ipotek işlemleri kolaylaşmıştır. Bugünkü konut kredilerinin ve gayrimenkul finansmanının önünü açan temel kurumsal adımlardan biri olmuştur.

Kanun ayrıca ortak alanların yönetimi, kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri, aidatlar, yönetim planları ve karar alma süreçlerini ayrıntılı biçimde düzenlemiştir. Böylece apartmanlar, yalnızca fiziksel yapılar değil, hukuken tanımlanmış kolektif yaşam ve mülkiyet birimleri hâline gelmiştir.

Genel olarak 1965 Kat Mülkiyeti Kanunu, Türkiye’de hızlı kentleşme ve iç göç sürecinde dikey konut üretimini, müteahhitlik faaliyetlerini ve konutun bir servet birikim aracı olarak yaygınlaşmasını desteklemiş; kamu politikaları ile piyasa temelli konut arzı arasındaki kurumsal bağlantıyı güçlendirmiştir.

1950’li yıllardan itibaren Türkiye’de konut üretim rejiminde yaşanan dönüşümün temel kurumsal dayanaklarını, 1954 tarihli Tapu Kanunu ile 1965 tarihli Kat Mülkiyeti Kanunu oluşturmuştur. Bu iki yasayla düzenleme, kentsel arsalar ve yapıların hukuki statüsünü netleştirerek, özel sektörün konut üretimine daha aktif biçimde katılmasının önünü açmıştır. Özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu, bir binanın bağımsız bölümler hâlinde mülkiyetinin kurulmasını mümkün kılacak şekilde, apartmanlaşmayı hukuk güven altına almış ve yapsatçı müteahhitlik modelini yaygınlaştırmaya zemin hazırlamıştır (Keleş, 1972; Tekeli, 1998).

Yapsatçılık modeli, arsa sahipleri ile müteahhitler arasında kurulan gelir paylaşımına dayalı bir üretim biçimi olarak gelişmiştir. Bu modelde müteahhit, arsa bedelini peşin ödemek yerine, inşa ettiği apartmandaki dairelerin bir bölümünü arsa sahibine devretmiş; kalan daireleri satış yoluyla gelire dönüştürmek için piyasaya sunmuştur. Sermaye birikimi sınırlı olan bir ekonomide, bu yapı konut üretimini hızlandırmış ve apartmanlaşmayı Türkiye kentlerinin baskın mekânsal formu hâline getirmiştir (Tekeli, 1998; Buğra, 2010).

Bu süreç, özellikle kentli orta sınıflar açısından mülk konut edinimini görece kolaylaştırmıştır. Uzun vadeli ve düşük maliyetli konut üretimi yerine, küçük metrekaresi ve satılabilir daireler üzerinden işleyen yapsatçı model, mülk sahibi olmayı sosyal statünün ve ekonomik güvenliğin temel unsurlarından biri hâline getirmiştir. Böylece konut, barınma işlevinin ötesinde, orta sınıflar için tasarruf ve servet birikim aracı olarak merkezi bir konuma yerleşmiştir (Keyder, 2000; Pamuk, 2014).

Buna karşılık, bu dönemde kiralık sosyal konut üretimi ve kamusal konut politikaları büyük ölçüde ihmal edilmiştir. Devlet, konut sorununu mülk sahipliğini teşvik eden bir

çerçevede ele almış; düşük gelir gruplarının barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kiralık ve sübvansiyonlu konut modelleri geliştirilmemiştir. Bu tercih, Türkiye’de konut piyasasının erken dönemden itibaren mülkiyet temelli bir yapıya kilitlenmesine ve kiracılığın güvencesiz bir konumda kalmasına yol açmıştır (Keleş, 1972; Çoban, 2012).

Dolayısıyla 1954 ve 1965 tarihli hukuki düzenlemeler, yalnızca teknik birer mülkiyet reformu değil; Türkiye’de konutun sınıfsal dağılımını ve kentlerin mekânsal formunu belirleyen yapısal dönüm noktaları olarak değerlendirilmelidir. Yapsatçı müteahhitlik modeli, kısa vadede konut arzını artırmış ve apartmanlaşmayı hızlandırmış olsa da, uzun vadede sosyal konut açığını derinleştirmiş ve konutu piyasa temelli bir meta hâline getirmiştir (Tekeli, 1998; Keyder, 2000).

2.16.4. Anayasal Çerçeve ve Sınırlı Kamu Müdahalesi

1961 Anayasası, barınmayı anayasal bir hak olarak tanımlamış olsa da, uygulamada konut politikaları mülk konutağırlıklı kalmıştır. Emlak Kredi Bankası ve sosyal güvenlik kurumları aracılığıyla sağlanan krediler, daha çok orta ve üst gelir gruplarına hitap etmiştir.

1961 Anayasası, Türkiye’de sosyal devlet ilkesinin anayasal düzeyde ilk kez açık biçimde tanımlandığı metin olarak, barınma hakkını da bu çerçeve içinde ele almıştır. Anayasa’nın sosyal haklara ilişkin hükümleri, devlete bireylerin insana yakışır yaşam koşullarına erişimini sağlama yükümlülüğü yüklemiştir; konut meselesi ilk kez normatif düzeyde bir hak olarak tanınmıştır. Madde 49 (Konut Hakkı) şu şekildedir: “Devlet, herkesin insan haysiyetine yaraşır bir konuta sahip olmasını kolaylaştırmak için tedbirler alır”. Ancak bu anayasal tanıma rağmen, barınma hakkının somut ve evrensel bir sosyal politika alanı hâline getirilmesi konusunda önemli sınırlılıklar ortaya çıkmıştır (Keleş, 1972; Buğra, 2010).

1960–1980 döneminde uygulanan konut politikaları, barınma hakkını esas alan kiralık sosyal konut modelleri yerine, mülk konut edinimini teşvik eden bir anlayış çerçevesinde şekillenmiştir. Devlet inşaat sektöründe krediye son derece sınırlı kalmış; konut politikası, büyük ölçüde kredi mekanizmaları ve dolaylı destekler üzerinden yürütülmüştür. Bu yaklaşım, konutun bir sosyal hizmetten ziyade bireysel mülkiyet ve tasarruf aracı olarak konumlandırmıştır (Keyder, 2000; Tekeli, 1998).

Bu dönemde konut finansmanının başlıca kurumsal aktörü olan Emlak Kredi Bankası, uzun vadeli ve görece düşük faizli kredilerle konut üretimini ve edinimini desteklemiştir. Bununla birlikte, Banka'nın kredi koşulları ve teminat yapısı, düzenli geliri ve formel istihdamı olan kesimleri avantajlı kılmış; düşük gelirli ve enformel sektörde çalışan hanehalkları bu finansman kanallarının büyük ölçüde dışında kalmıştır. Benzer biçimde Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve Bağ-Kur gibi sosyal güvenlik kurumları da konut kredileri ve kooperatifler aracılığıyla konut edinimini desteklemiş, ancak bu destekler daha çok orta ve üst gelir gruplarına yönelmiştir (Keleş, 1972; Çoban, 2012).

Buyarı, anayasal düzeyde tanınan barınma hakkı ile uygulamadaki mülkiyet temelli konut politikaları arasında belirgin bir uyumsuzluk yaratmıştır. Konut finansmanının büyük ölçüde krediye ve bireysel ödeme kapasitesine dayanması, barınma hakkını fiilen gelir ve statüye bağlı bir ayrıcalık hâline getirmiştir. Böylece 1961 Anayasası'nın öngördüğü sosyal devlet yaklaşımı, konut alanında sınırlı ve seçici biçimde hayata geçirilebilmiştir (Buğra, 2010; Keyder, 2000).

Sonuç olarak 1961–1980 döneminde konut politikaları, hukuki düzeyde barınma hakkını tanımış olmakla birlikte, pratikte mülk konut ağırlıklı bir rejimi pekiştirmiştir. Bu durum, kiralık sosyal konut üretiminin ihmal edilmesine, kent yoksullarının barınma sorununun piyasave enformel mekanizmalarla bırakılmasına ve konutun Türkiye'de erken dönemden itibaren sınıfsal ayrışmanın önemli bir eksenine hâline gelmesine yol açmıştır (Tekeli, 1998; Çoban, 2012).

2.17. 1980 Sonrası Dönem: Neoliberal Dönüşüm ve Konutun Finansallaşması

2.17.1. 24 Ocak Kararları ve Yeni Birikim Rejimi

1980 sonrası dönemde uygulanan neoliberal politikalar, devletin ekonomik rolünü yeniden tanımlamış; inşaat ve konut sektörü büyümenin ana motorlarından biri hâline gelmiştir. Finansal serbestleşme, konutun yatırım ve değer saklama aracı olarak önemini artırmıştır.

1980 sonrası dönemde Türkiye'de uygulamaya konulan neoliberal politikalar, dev-

letin ekonomideki rolünün köklü biçimde yeniden tanımlanmış ve kalkınma stratejisinde belirgin bir yöndeğişikliğine yol açmıştır. 24 Ocak 1980 Kararları ve buna izleyen yapısal uyum programlarıyla birlikte, ithal ikameci sanayileşme modeli terk edilmiş; piyasa mekanizmalarının güçlendirildiği, sermaye hareketlerinin serbestleştirildiği ve finansal sistemin derinleştirilmeye çalışıldığı bir büyüme rejimi benimsenmiştir. Bu dönüşüm, sanayi politikalarının zayıflamasıyla eş zamanlı olarak, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümenin temel taşıyıcı alanlarından biri hâline gelmesine zemin hazırlamıştır (Keyder, 2000; Pamuk, 2014).

Neoliberal dönemde konut ve inşaat sektörü, hem doğrudan istihdam yaratma kapasitesi hem de bağlantılı sektörler (çimento, demir-çelik, enerji, finans) üzerindeki çarpan etkileri nedeniyle, ekonomik büyümenin kısa vadede hızla canlandırılabilirdiği bir alan olarak görülmüştür. Devlet, bu süreçte doğrudan üretici rolünden büyük ölçüde çekilirken, arsa tahsisi, imar düzenlemeleri, kredi teşvikleri ve kamu-özel işbirlikleri yoluyla konut piyasasını yönlendiren bir “kolaylaştırıcı” aktör konumuna geçmiştir. Bu durum, literatürde Türkiye’de “inşaat temelli büyüme modeli” olarak tanımlanan yapısal kurumsallaşmasına katkı sağlamıştır (Buğra ve Savaşkan, 2014; Balaban, 2011).

Finansal serbestleşme, konutun ekonomik işlevini daha da dönüştürmüştür. Faiz oranlarının, kredi hacminin ve finansal araçların genişlemesiyle birlikte konut, yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir mal olmaktan çıkarak, yatırım ve değer saklama aracı olarak giderek daha merkezî bir konuma yerleşmiştir. Özellikle yüksek ve oynak enflasyon ortamında, finansal varlıkların reel getirilerinin belirsizleşmesi, hanehalklarını konut ve arsa gibi bireysel varlıklara yöneltmiş; bu eğilim, konut talebini yapısal olarak güçlendirmiştir (Pamuk, 2014; OECD, 2021).

Bu dönemde konut piyasasının finansallaşması, kredi mekanizmaları üzerinden hız kazanmıştır. Bankacılık sisteminin genişlemesi ve ipotekli konut finansmanının yaygınlaşması, konut talebini gelir artışının ötesine taşıyarak fiyat dinamiklerini belirgin biçimde etkilemiştir. Konut, bu çerçevede hem bireysel servet birikiminin hem de makroekonomik döngülerin önemli bir bileşeni hâline gelmiştir. Literatürde bu süreç, konutun “finansal varlıklaşması” olarak tanımlanmakta ve gelir-servet eşitsizlikleriyle yakından ilişkilendirilmektedir.

(Aalbers, 2016; Fuller ve Johnston, 2020).

Sonuç olarak 1980 sonrası neoliberal dönüşüm, Türkiye’de konut sektörünü barınma merkezli bir sosyal politika alanı olmaktan çıkararak, finansal genişleme, rant üretimi ve büyüme stratejilerinin kesiştiği bir merkezî alan hâline getirmiştir. Devletin ekonomik rolü doğrudan üretimden dolayı yönlendirmeye evrilirken, konut ve inşaat sektörü, hem ekonomik büyümenin hem de servet birikiminin temel eksenlerinden biri olarak kalıcı biçimde güçlenmiştir (Keyder, 2000; Buğra ve Savaşkan, 2014).

2.17.2. TOKİ’nin Yükselişi

1984’te kurulan TOKİ, özellikle 2000’li yıllardan itibaren konut piyasasında merkezi bir aktör hâline gelmiştir (Günay, 2015; Kalkınma Bakanlığı, 2018).. Kamu arazileri ve gelir paylaşımı modelleriyle üretilen projeler, bir yandan konut arzını artırırken, diğer yandan kentsel rantın yeniden dağıtımında belirleyici olmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), başlangıçta sınırlı mali ve kurumsal kapasiteye sahip bir toplu konut kurumu olarak tasarlanmış olsa da, özellikle 2000’li yıllardan itibaren Türkiye’de konut piyasasında merkezi ve belirleyici bir aktör hâline gelmiştir. 2003 sonrası dönemde TOKİ’nin yetki alanının genişletilmesi, Hazine arazilerinin bedelsiz veya düşük maliyetle TOKİ’ye devri ve planlama–uygulama süreçlerinde sağlanan idari ayrıcalıklar, Kurumun ölçek ve etki gücünü önemli ölçüde artırmıştır. Bu dönüşümle birlikte TOKİ, yalnızca bir sosyal konut üreticisi değil, aynı zamanda büyük ölçekli bir kentsel geliştirici ve piyasa yapıcı kurum olarak konumlanmıştır (Günay, 2015; Karaman, 2013).

TOKİ’nin en ayırt edici uygulamalarından biri, kamu arazilerinin kullanımı ve “gelir paylaşımı” modeli olmuştur. Bu modelde, yüksek değerli kamu arazileri üzerinde geliştirilen konut ve ticari projeler, özel sektör müteahhitleriyle yapılan anlaşmalar yoluyla hayata geçirilmiş; elde edilen gelir, TOKİ’nin alt ve orta gelir gruplarına yönelik projelerinin finansmanında kullanılmıştır. Bu yapı, bir yandan konut arzının niceliksel olarak hızla artmasına olanak tanırken, diğer yandan kamuya ait kentsel rantın yeniden dağıtımında TOKİ’yi kilit bir aktör hâline getirmiştir (Buğra ve Savaşkan, 2014; Balaban, 2011).

Ancak literatürde, bu rant dağıtım mekanizmasının sosyal konut hedefleriyle olan uyum tartışmalıdır. TOKİ projelerinin önemli bir bölümünün orta ve üst gelir gruplarına

hitapeden,piyasafiyatlarınayakınkonutlardanoluştugu;altgelirgruplarıiçin üretilen konutların ise toplam üretim içinde sınırlı bir paya sahip olduğu vurgulanmaktadır. Bu durum, TOKİ'nin sosyal politika işlevi ile piyasa uyumlu bir kentsel gelişim aktörü olma rolü arasında yapısal bir gerilim yarattığını göstermektedir (Karaman, 2013; Çoban, 2012).

TOKİ'nin faaliyetleri, kentsel mekânın yeniden üretimi açısından da önemli sonuçlar doğurmuştur.Büyükölçeklitoplukonutprojelerivekentseldönüşümuygulamaları, kent çeperlerinde yeni yerleşim alanları oluştururken; merkezi ve değerli alanlarda geliştirilen projeler, kentsel rantın belirli aktörler lehine yoğunlaşmasına katkıda bulunmuştur. Bu süreç, literatürde TOKİ'nin “kamusal yetkilerle donatılmış piyasa aktörü” olarak değerlendirilmesineyolaçmış;konutüretiminin sosyal bir hak olmaktan ziyade,ekonomik büyüme ve sermaye birikimi süreçleriyle iç içe geçtiği vurgulanmıştır (Balaban, 2011; Buğra ve Savaşkan, 2014).

Sonuç olarak TOKİ, 2000'li yıllardan itibaren Türkiye'de konut arzının artırılmasında ve kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılmasında merkezi bir rol oynamış; ancak aynı zamanda kamu arazileri ve kentsel rantın yeniden dağıtımını yoluyla konut piyasasının finansallaşmasını ve mülkiyet temelli yapısını pekiştirmiştir. Bu ikili karakter, TOKİ'yi hem sosyal konut politikalarının hem de neoliberal kentleşme dinamiklerinin kesişim noktasında yer alan özgün bir kurumsal yapı hâline getirmiştir (Günay, 2015; Karaman, 2013).

2.17.3. Mortgage Sistemi ve Kredi Genişlemesi

2007'de yürürlüğe giren Konut Finansmanı Sistemi, ipotekli kredilerin yaygınlaşmasını sağlamıştır. 2010'lu yıllarda düşük faiz dönemleri ve kamu bankalarının kredi kampanyaları, konut talebini ve fiyatlarını hızla yükseltmiştir. 5582 sayılı *Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*,Türkiye'de ipotekli konut kredilerinin hukuki ve kurumsal altyapısını oluşturarak konut finansmanında önemli bir dönüm noktasına işaret etmiştir. Bu düzenleme ile birlikte uzun vadeli, teminatlı ve taksitli konut kredilerinin yaygınlaşması amaçlanmış; konut finansmanı, bankacılık sistemi içinde daha kurumsal ve standart bir yapıya kavuşturulmuştur. Mortgage sisteminin devreye girmesi, konut talebini hanehalklarının birikimlerine bağımlı olmaktan çıkararak, krediye dayalı bir yapıya dönüştürmüş; böylece konut piyasasının finansal sistemle entegrasyonu derinleşmiştir (Aysan ve Disli, 2019; TCMB, 2012).

2000’li yılların ikinci yarısından itibaren uygulanan dezenflasyon programı ve enflasyon hedeflemesirejimi,nominalvereelfaizoranlarınıningerilemesinekatkısıağlamış; bu durum, ipotekli konut kredilerinin erişilebilirliğini artırmıştır. 2010’lu yıllarda küresel finansal kriz sonrası dönemde gelişmiş ülkelerde uygulanan genişleyici para politikaları veTürkiye’ye-yönelensermayeakımları,yurtiçikredikoşullarınıdahadagevşetmiştir.Bu süreçtekonutkredilerihızlabüyümüş,kredihacmindekiartışkonuttalebinigelirartışının ötesinde desteklemiştir (TCMB, 2014; IMF, 2016).

Kamu bankalarının konut finansmanındaki rolü, özellikle 2010’lu yıllarda belirginleşmiştir.ZiraatBankası,HalkbankveVakıfbankaracılığıylayürütülendüşükfaizliveuzun vadelikonutkredisikampanyaları,konutpiyasasındatalepyönlügüçlüşoklaryaratmıştır. Bukampanyalar,klasikmaliyepolitikasıaraçlarındanfarklıolarak,bütçedışıveyarı-mali (quasi-fiscal)niteliktemekanizmalarlakonuttalebinidoğrudanetkilemiş;kıssasüreğinde ipoteklisatışlarınvekonutfiyatlarınınhızlayükselmesineyolaçmıştır(IMF,2018;OECD, 2021).

Özellikle 2020 yılında pandemi koşulları altında kamu bankaları tarafından uygulanan tarihsel olarak düşük faizli konut kredisi kampanyası, mortgage sisteminin konut talebi üzerindeki etkisini açık biçimde ortaya koymuştur.İpotekli konut satışları birkaç ay içinde rekor seviyelere ulaşmış;talepte kibuanıartış,konutarzının kıssavadede esnek olmaması nedeniyle fiyatlara hızlı biçimde yansımıştır. Bu gelişme, konut piyasasında kredi–fiyat döngüsünün Türkiye’de ne denli güçlü çalıştığını göstermiştir (TCMB, 2020; TÜİK, 2020).

Literatürde bu süreç, konutun giderek artan biçimde bir finansal varlık ve servet saklama aracı hâline gelmesiyle ilişkilendirilmektedir. Düşük faiz dönemleri ve kredi genişlemesi, konut fiyatlarını yükselterek mevcut mülk sahiplerinin servetini artırmış; buna karşılık ilk kez konut edinmeye çalışan hanehalkları için erişilebilirlik sorununu derinleştirmiştir. Bu durum, para politikasının ve kredi kanallarının konut piyasası üzerinden servet dağılımını etkileyen önemli bir mekanizma hâline geldiğini ortaya koymaktadır (Aalbers, 2016; Fuller ve Johnston, 2020).

Sonuç olarak 2007 sonrası konut finansmanı sistemi, Türkiye’de konut talebini yapısal olarak krediye bağımlı hâle getirmiş; 2010’lu yıllarda düşük faiz ortamı ve kamu bankalarının aktif kredi politikaları, konut piyasasında hızlı fiyat artışlarını ve finansallaşmayı

beraberinde getirmiştir. Bu gelişmeler, konutun barınma işlevinin ötesinde, makroekonomik istikrar, servet birikimi ve eşitsizlik tartışmalarının merkezinde yer alan bir varlık hâline gelmesine yol açmıştır (Aysan ve Disli, 2019; OECD, 2021).

2.18. Konut Sektörüne Yönelik Kamu Politikaları

2.18.1. Para Politikaları

Faiz oranları ve likidite koşulları, konut talebi üzerinde doğrudan ve güçlü etkiye sahip makroekonomik değişkenler arasında yer almaktadır (Aysan ve Disli, 2019; TCMB, 2023). Genişleyici para politikaları kısa vadede konut fiyatlarını artırırken, uzun vadede servet eşitsizliğinin derinleştiğini göstermektedir. Para politikasının genişleyici yönde seyretmesi, politik faizler ve piyasa faizleri üzerinden konut kredisinin maliyetlerini düşürmekte; bu durum, han halklarının borçlanma kapasitesini artırarak konut talebini kısa sürede canlandırmaktadır. Literatürde bume kanizma, para politikasının “kredi kanalı” ve “varlık fiyatları kanalı” aracılığıyla konut piyasasına aktarılması olarak tanımlanmaktadır (Mishkin, 2007; Aysan ve Disli, 2019).

Genişleyici para politikalarının kısa vadeli etkisi genellikle konut talebinde artış ve buna bağlı fiyat yükselişleri şeklinde ortaya çıkmaktadır. Konut arzının kısa vadede görece katılması, talep artışlarının büyük ölçüde fiyatları yükseltmesinin nedeni olmaktadır. Birçok ülke için yapılan ampirik çalışmalar, faiz oranlarındaki düşüşlerin konut fiyatları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı ve hızlı etkiler yarattığını göstermektedir (Iacoviello ve Neri, 2010; Jordà, Schularick, ve Taylor, 2015). Türkiye özelinde de konut kredisi faizleri ile konut fiyat endeksi arasında güçlü bir ilişki olduğu, TCMB ve akademik çalışmalar tarafından ortaya konmuştur (TCMB, 2023; Aysan ve Disli, 2019).

Ancak genişleyici para politikasının uzun vadeli etkileri, yalnızca fiyat artışlarıyla sınırlı kalmamakta; servet dağılımı üzerinde de kalıcı sonuçlar doğurmaktadır. Konut fiyatlarındaki artış, mevcut mülk sahiplerinin servetini yükseltirken, konut sahibi olmayan kesimler için piyasaya giriş maliyetlerini artırmakta ve servet eşitsizliğini derinleştirmektedir. Bu süreç, literatürde “varlık fiyatları üzerinden işleyen eşitsizlik kanalı” olarak tartışılmakta; para politikasındaki dağıtımın etkilerinin göz ardı edilemeyecek boyutlara ulaştığı vurgulanmaktadır (Piketty, 2014; Adam ve Tzamourani, 2016).

Özellikle düşük faiz ve bol likidite dönemlerinde, konut piyasasına yönelen yatırım amaçlı talep artmakta; konut, barınma ihtiyacının ötesinde bir değer saklama ve spekülasyon aracı hâline gelmektedir. Bu durum, gençler ve düşük gelir grupları açısından konut erişilebilirliğini daha da zorlaştırırken, konut servetine sahip olan kesimlerin görece refahını artırmaktadır. OECD ve BIS çalışmaları, uzun süreli düşük faiz ortamlarının konut fiyatlarını gelirlerden kopardığını ve kuşaklar arası servet uçurumunu genişlettiğini ortaya koymaktadır (OECD, 2021; BIS, 2021).

Türkiye gibi konut servetinin hanehalkı toplam serveti içinde yüksek paya sahip olduğu ülkelerde, bu eşitsizlik etkisi daha da belirginleşmektedir. Genişleyici para politikası dönemlerindeki konut fiyatlarındaki hızlı yükseliş, hanehalkı bilançoları üzerinden tüketim ve borçlanmayı teşvik ederken; uzun vadede servetin belirli gruplarda yoğunlaşmasını yol açmaktadır. Buna rağmen literatürde, konut piyasasının para politikası tasarımıyla yalnızca makroekonomik istikrar değil, aynı zamanda dağıtımsal sonuçlar açısından da dikkate alınması gerektiği savunulmaktadır (Jordà vd., 2019; TCMB, 2023).

Sonuç olarak faiz oranları ve likidite koşulları, konut talebi ve fiyatları üzerindeki kısa vadede güçlü bir canlandırıcı etki yaratmakta; ancak uzun vadede konut serveti üzerinden işleyen mekanizmalar yoluyla gelir ve servet eşitsizliğini derinleştirebilmektedir. Bu durum, para politikasının “nötr” bir araç olmadığına ve konut piyasası üzerinden önemli dağıtımsal etkiler ürettiğine işaret etmektedir.

2.18.2. Maliye Politikaları

Maliye politikası araçlarından tapu harçları, KDV oranları ve emlak vergileri gibi mali araçlar, konut piyasasında işlem maliyetlerini ve talebi şekillendirir. Vergi indirimleri genellikle fiyatlara yansımakta, kalıcı erişilebilirlik sorununu çözmemektedir. Tapu harçları, katma değer vergisi (KDV) oranları ve emlak vergileri gibi mali araçlar, konut piyasasında işlem maliyetlerini doğrudan etkileyen ve talep davranışını şekillendiren temel politika enstrümanlarıdır. Konut alım-satımına ilişkin vergiler ve harçlar, hanehalklarının karşılaştığı toplam edinim maliyetini artırarak kısa vadede işlem hacmini ve talebi etkileyebilmekte; bu nedenle literatürde bu tür vergiler, konutun “kullanım maliyeti” çerçevesinde ele alınmaktadır (Poterba, 1984; OECD, 2021).

Vergi oranlarında yapılan indirimler, özellikle durgunluk dönemlerinde konut talebini canlandırmaya yönelik kısa vadeli araçlar olarak kullanılmaktadır. Ancak ampirik çalışmalar, bu tür vergi indirimlerinin önemli bir bölümünün konut fiyatlarına yansıdığını ve alıcılar açısından kalıcı bir erişilebilirlik artışı yaratmadığını göstermektedir. Konut arzının kısa vadede esnek olmaması, vergi indirimleriyle ortaya çıkan talep artışının fiyatlara hızla aktarılmasına neden olmakta; böylece mali teşviklerin önemli bir kısmı, konut üreticileri vemevcutmülksahiplerilehinebirranttransferinedönüşmektedir(HilberveLyytikäinen, 2017; Best ve Kleven, 2018).

Uluslararası literatür, işlem vergilerinin ve KDV indirimlerinin fiyatlara yansıma oranının yüksek olduğunu ortaya koymaktadır. Örneğin Birleşik Krallık ve İskandinav ülkeleri üzerine yapılan çalışmalar, konut alım-satım vergilerindeki geçici indirimlerin, kısasüre içindekonutfiyatlarındaartışayolaştığınıveindirimlerinsonaermesiylebirlikte piyasanın eski dengesine geri döndüğünü göstermektedir (Best ve Kleven, 2018; OECD, 2021). Bu bulgular, konut piyasasında vergi teşviklerinin kalıcı erişilebilirlik sorunlarını çözmekte yetersiz kaldığını teyit etmektedir.

TürkiyeözelindedetapuharcıveKDVindirimleri,özellikle2018sonrasıldönemde konut piyasasını desteklemek amacıyla sıkça kullanılmıştır. Ancak TCMB ve Kalkınma Planı raporları, bu tür mali teşviklerin konut satışlarını kısa vadede artırmakla birlikte, fiyat düzeyiüzerindeki etkilerinin sınırlı sürelidüğünüveortavadede erişilebilirlik sorununu hafifletmediğini ortaya koymaktadır (Kalkınma Bakanlığı, 2018; TCMB, 2023). Vergi indirimleri,konutedinmemaliyetinikalıcıbiçimdedüşürmekyerine,çoğuzamanfiyatlara yansiyarak alıcıların borçlanma yükünü artırmaktadır.

Emlak vergileri ise teorik olarak konut spekülasyonunu sınırlama ve yerel kamu gelirlerini artırma potansiyeline sahip olmakla birlikte, Türkiye’de bu vergilerin matrahlarının düşük, oranlarının sınırlı ve değerlendirme sistemlerinin yetersiz olması nedeniyle bu işlevibüyükölçüdeyerinegetiremediğibelirtilmektedir.OECDliteratürü,etkinvedüzenli güncellenen emlak vergilerinin konut piyasasında daha az bozucu ve daha adil bir vergi aracı olduğunu vurgularken, işlem vergilerine aşırı bağımlılığın piyasa dalgalanmalarını artırdığınısavunmaktadır(OECD,2021;Norregaard, 2013).

Bu çerçevede konut piyasasında maliye politikası araçlarının etkinliği, yalnızca kısa vadeli talep canlandırma kapasitesiyle değil, uzun vadeli erişilebilirlik ve eşitsizlik üzerindeki etkileriyle birlikte değerlendirilmelidir. Vergi indirimlerine dayalı politikalar, konut arzını artırmayacağı ve sosyal konut üretiminin desteklemeyi yönelik yapısal önlemlerle tamamlanmadığı sürece, konut piyasasında kalıcı erişilebilirlik sorunlarını çözmekte yetersiz kalmaktadır.

2.18.3. Makro-İhtiyati Politikalar

Kredi-değer oranı (KDO) sınırlamaları ve vade kısıtları, konut kredisi büyümesini dengelemeyi amaçlamaktadır. Türkiye’de 2011 sonrası uygulanan KDO düzenlemeleri, kredi döngülerini yumuşatmada önemli bir araç olmuştur. KDO sınırlamaları ve kredi vadelerine ilişkin kısıtlar, finansal istikrarı güçlendirmeyi amaçlayan temel makro-ihtiyati politika araçları arasında yer almaktadır. Bu düzenlemeler, hanhalklarının aşırı borçlanmasını sınırlayarak konut kredisi büyümesini dengelemeyi ve varlık fiyatları üzerinden oluşabilecek finansal balonları önlemeyi hedeflemektedir. Literatürde KDO oranları, özellikle konut piyasasındaki kredi genişlemesinin hızını ve risk birikiminin kontrol etme açısından etkilive hedefli araçlar olarak değerlendirilmektedir (Claessens, Ghosh, ve Mihet, 2013; IMF, 2014).

KDO sınırlamalarının temel işlevi, konut alımında gerekli olan özkaynak payını artırarak borçlanma kapasitesini sınırlamaktır. Bu mekanizma, özellikle fiyat artışlarının hızlandığı dönemlerde kredi talebini yavaşlatmakta ve hanhalkı bilançolarının konut fiyatlarındaki olası düzeltmelere karşı daha dayanıklı hâle gelmesine katkı sağlamaktadır. Ampirik çalışmalar, KDO oranlarının düşürülmesinin konut kredisi büyümesini ve konut fiyatlarındaki oynaklığı anlamlı biçimde azalttığını göstermektedir (Crowe vd., 2013; Kuttner ve Shim, 2016).

Türkiye’de makro-ihtiyati politika çerçevesi, küresel finansal kriz sonrasında belirgin biçimde güçlendirilmiş; özellikle 2010–2011 döneminde hızlı kredi genişlemesine karşı Merkez Bankası ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) koordinasyonunda çeşitli araçlar devreye sokulmuştur. Bu kapsamda 2011 yılında uygulamaya konulan KDO düzenlemeleri ile konut kredilerinde kredi-değer oranı üst sınırlandırılmış; böylece konut alımlarında daha yüksek peşinat gerekliliği getirilmiştir. Bu adım, konut kredisi büyümesini yavaşlatmada ve kredi döngülerinin aşırı genişleme fazını yumuşatmada önemli bir rol

oynamıştır (TCMB, 2012; BDDK, 2013).

Türkiye örneğine ilişkin analizler, KDO düzenlemelerinin kredi hacmi üzerindeki etkisinin, faiz oranı değişikliklerine kıyasla daha doğrudan ve hedefli olduğunu ortaya koymaktadır. Faiz artışları genel ekonomik faaliyet üzerinde geniş çaplı etkiler yaratırken, KDO vadesi sınırlamaları konut piyasasına özgü riskleri hedef alabilmektedir. Bu özellik, makro-ihtiyati araçların para politikasıyla tamamlayıcı bir rol üstlenmesini sağlamaktadır (Aysan ve Disli, 2019; IMF, 2014).

Bununla birlikte, literatürde KDO düzenlemelerinin dağıtımsal etkilerine de dikkat çekilmektedir. KDO sınırlarının düşürülmesi, özellikle ilk kez konut alacak genç ve düşük gelirli hanehalkları için giriş engellerini artırabilmekte; buna karşılık mevcut konut sahipleri ve yüksek gelir grupları bu düzenlemelerden görece daha az etkilenmektedir. Bu nedenle makro-ihtiyati politikaların tasarımında finansal istikrar hedefleri ile konut erişilebilirliği arasındaki denge önem kazanmaktadır (Jordà, Schularick, ve Taylor, 2019; OECD, 2021).

Sonuç olarak Türkiye’de 2011 sonrası uygulanan KDO vadesi sınırlamaları, konut kredisi büyümesini dengeleyerek finansal döngülerin şiddetini azaltmada etkili bir araç olarak öne çıkmıştır. Bu düzenlemeler, konut piyasasında aşırı borçlanmayı sınırlarken, para politikasının tek başına ulaşmakta zorlandığı hedeflere daha seçici ve hedefli bir katkı sağlamıştır. Ancak uzun vadede, bu araçların etkinliği, konut arzını artırmaya ve erişilebilirliği güçlendirmeye yönelik yapısal politikalarla birlikte ele alındığında daha kalıcı sonuçlar üretebilecektir.

2.19. Kamu Politikalarının Sonuçları

2.19.1. Konut Fiyatları ve Servet Dağılımı

Konut fiyatlarındaki artış, mülk sahipleri ile kiracılar arasındaki servet farkını belirgin biçimde büyütmüş; konut, modern ekonomilerde servet eşitsizliğinin en önemli bileşenlerinden biri hâline gelmiştir. Konut, hanehalkı servetinin en büyük kalemini oluşturduğu için, fiyat artışları doğrudan mülk sahiplerinin net servetini artırmakta; buna

karşılık kiracılar, artan kira bedelleri ve yükselen giriş maliyetleri nedeniyle servet birikim süreçlerinin dışında kalmaktadır. Bu durum, literatürde “konut sahipliği temelli

servet ayrışması” olarak tanımlanmakta ve gelir eşitsizliğinden bağımsız bir servet eşitsizliği dinamiği yaratmaktadır (Piketty, 2014; OECD, 2021).

Konut fiyatlarındaki yükseliş, yalnızca mevcut eşitsizlikleri derinleştirmekle kalmamakta; aynı zamanda kuşaklar arası servet aktarımını da belirleyici biçimde etkilemektedir. Konut sahibi hanehalkları, artan konut değerlerini miras, bağış veya aile içi transferler yoluyla sonraki kuşaklara aktarabilmekte; böylece servet avantajı nesiller boyunca yeniden üretilmektedir. Buna karşılık, konut sahibi olmayan ailelerden gelen bireyler için mülk edinme eşiği giderek yükselmekte ve konut piyasasına giriş, büyük ölçüde aileden sağlanan finansal desteklere bağımlı hâle gelmektedir (Bönke vd., 2015; Pfeffer ve Waitkus, 2021).

Bu süreç, özellikle genç kuşaklar açısından konutun “ilk servet” işlevini güçlendirmiştir. Birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de ilk konut edinimi, hanehalklarının finansal güvenliğinin ve orta sınıf statüsünün temel göstergelerinden biri olarak görülmektedir. Ancak konut fiyatlarının gelir artışlarının önünde seyretmesi, genç ve kiracı hanehalkları için bu kapıyı giderek daha zor erişilebilir hâle getirmektedir. Literatür, bu durumun “nesiller arası kilitleme” (intergenerational lock-in) etkisi yarattığını ve sosyal hareketliliği zayıflattığını vurgulamaktadır (OECD, 2021; Fuller ve Johnston, 2020).

Konutun kuşaklar arası servet aktarımındaki merkezi rolü, servet eşitsizliğinin zaman içinde neden kalıcılaştığını da açıklamaktadır. Piketty (2014), varlık getirilerinin uzun dönemde ekonomik büyüme oranlarını aşmasının ($r > g$) servetin miras yoluyla yoğunlaşmasına zemin hazırladığını savunurken, konut servetini bu mekanizmanın en somut ve yaygın örneklerinden biri olarak göstermektedir. Özellikle düşük faiz ortamlarında konut fiyatlarının hızla yükselmesi, miras yoluyla aktarılan servetin reel değerini daha da artırmaktadır.

Türkiye bağlamında da benzer bir eğilim gözlemlenmektedir. Konut sahipliği oranlarının tarihsel olarak yüksek olmasına rağmen, son yıllarda artan fiyatlar ve krediye erişim zorlukları, kiracı–mülk sahibi ayrımını daha keskin hâle getirmiştir. Konut servetine erken dönemde erişmiş hanehalkları, hem fiyat artışlarından hem de kira gelirlerinden

faydalanırken; kiracılar artan barınma maliyetleri nedeniyle tasarruf yapma ve servet biriktirme imkânlarını kaybetmektedir. Bu durum, konutun Türkiye’de yalnızca

bir barınma aracı değil, kuşaklar arası eşitsizliklerin ana taşıyıcılarından biri hâline geldiğini göstermektedir (TCMB, 2023; OECD, 2021).

Sonuç olarak konut fiyatlarındaki artış, mülk sahipleri ile kiracılar arasındaki servet farkını genişletirken, konutu kuşaklar arası servet aktarımının temel aracı hâline getirmiştir. Bu dinamik, konut piyasasını yalnızca bir iktisadi alan değil; sosyal hareketlilik, eşitlik ve uzun dönemli refah açısından kritik bir politika sahası olarak değerlendirmeyi zorunlu kılmaktadır.

2.19.2. Kentleşme ve Mekânsal Ayrışma

Kentsel dönüşüm projeleri ve lüks konut üretimi, kent içi mekânsal ayrışmayı derinleştirmiştir. Alt gelir grupları, kent merkezlerinden çevre alanlara itilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri ve lüks konut üretimi, Türkiye’de kent mekânının yeniden örgütlenmesinde belirleyici bir rol oynamış; bu süreç, kent içi mekânsal ayrışmayı derinleştiren temel dinamiklerden biri hâline gelmiştir. Özellikle 2000’li yıllardan itibaren uygulanan dönüşüm projeleri, fiziksel yenileme ve afet riskinin azaltılması gibi gerekçelerle meşrulaştırılsa da, uygulamada çoğu zaman yüksek rant potansiyeline sahip alanların yeniden değerlendirilmesine odaklanmıştır. Bu durum, konutun barınma işlevinden ziyade yatırım ve değer artışı beklentisiyle ele alınmasına yol açmış; kent merkezlerinde lüks ve üst gelir gruplarına hitap eden konut projelerinin yaygınlaşmasını hızlandırmıştır (Smith, 2002; Balaban, 2011).

Kentsel dönüşüm süreci, özellikle düşük gelirli ve enformel yerleşim alanlarında yaşayan hanehalkları açısından önemli yerinden edilme (displacement) etkileri yaratmıştır. Dönüşüm alanlarında artan arsa ve konut değerleri, mevcut sakinlerin yeni konutları satın almasını veya aynı bölgede kiracı olarak kalmasını zorlaştırmış; böylece alt gelir grupları, kentsel merkezlerden kentin çeperlerine doğru itilmiştir. Literatürde bu olgu, soylulaştırmanın (gentrification) bir uzantısı olarak değerlendirilmekte ve kent yoksullarının mekânsal dışlanmasıyla ilişkilendirilmektedir (Lees, Slater, ve Wyly, 2008; Ergun, 2004).

Türkiye özelinde yapılan çalışmalar, kentsel dönüşüm projelerinin çoğunlukla merkezi ve ulaşım olanakları gelişmiş bölgelerde yoğunlaştığını; bu alanların dönüşüm sonrası, orta ve

üst gelir gruplarına yönelik konut ve ticari projelere ev sahipliği yaptığını göstermektedir. Bu süreç, kent merkezlerinde gelir düzeyine dayalı bir mekânsal yeniden yapılanma yaratırken, alt gelir gruplarının daha uzak, altyapısı sınırlı ve istihdam merkezlerine erişimi zor alanlara yönelmesine neden olmuştur (Şenyapılı, 2004; Karaman, 2013).

Lüks konut üretiminin artışı, kent içinde kapalı site (gated community) tipolojilerinin yaygınlaşmasıyla da birleşmiştir. Güvenlik, prestij ve yaşam tarzı söylemleri etrafında şekillenen bu projeler, kamusal alanların özelleştirilmesini ve sosyal gruplar arasındaki fiziksel temasın azalmasını beraberinde getirmiştir. Bu durum, mekânsal ayrışmayı yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda kültürel ve toplumsal boyutları olan bir olgu hâline dönüştürmüştür (Caldeira, 2000; Buğra ve Savaşkan, 2014).

Bu mekânsal ayrışma, kent yoksullarının barınma maliyetlerini düşürmek amacıyla kent çeperlerine yönelmesini teşvik ederken, ulaşım, zaman ve sosyal sermaye kayıplarını da beraberinde getirmiştir. Kent merkezlerinden uzaklaşan hanehalkları, istihdam olanaklarına, eğitim ve sağlık hizmetlerine erişimde dezavantajlı bir konuma düşmüş; bu durum, mekânsal eşitsizliklerin kuşaklar arası yeniden üretimine zemin hazırlamıştır (Harvey, 2012; OECD, 2021).

Sonuç olarak kentsel dönüşüm projeleri ve lüks konut üretimi, Türkiye’de kentlerin sosyo-mekânsal yapısını köklü biçimde dönüştürmüş; alt gelir gruplarının kent merkezlerinden çevre alanlara itilmesiyle sonuçlanan bir ayrışma sürecini hızlandırmıştır. Bu süreç, konut politikalarının yalnızca fiziksel yenileme değil, sosyal adalet ve mekânsal eşitlik perspektifiyle ele alınmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır.

2.19.3. Makroekonomik Etkiler

Konut sektörü, büyüme ve istihdam üzerinde kısa vadede olumlu etkiler yaratırken, uzun vadede finansal kırılganlıkları artırabilmektedir. Konut sektörü, yüksek istihdam yaratma kapasitesi, ileri-geri bağlantıları ve kısa sürede canlandırıcı etkiler üretmesi nedeniyle birçok ülkede ekonomik büyümenin desteklenmesinde tercih edilen bir sektör olmuştur. İnşaat faaliyetleri; çimento, demir-çelik, enerji, ulaştırma ve finans gibi çok sayıda sektörü harekete geçirerek güçlü çarpan etkileri yaratmakta ve özellikle durgunluk dönemlerinde ekonomik faaliyeti hızlı biçimde canlandırabilmektedir. Bu yönüyle konut

sektörü, kısa vadede büyüme ve istihdam üzerinde belirgin ve olumlu katkılar sağlamaktadır (Leamer, 2007; OECD, 2018).

Türkiye özelinde de inşaat ve konut sektörünün ekonomik büyüme içindeki payı, özellikle 2000’li yıllardan itibaren artmış; sektör, istihdam artışının önemli kaynaklarından biri hâline gelmiştir. Kısa vadede konut yatırımları, düşük ve orta vasıflı işgücü için istihdam yaratırken, kredi genişlemesi ve kamu destekleriyle birleştiğinde ekonomik büyümenin hızlanmasına katkı sağlamıştır. Bu özellik, konut sektörünü konjonktürel politika aracı olarak cazip kılmaktadır (Balaban, 2011; Pamuk, 2014).

Bununla birlikte, literatür konut odaklı büyüme stratejilerinin uzun vadede önemli finansal kırılganlıklar yaratabileceğine dikkat çekmektedir. Konut yatırımlarının aşırı artması, kaynakların daha verimli ve yenilikçi sektörler yerine gayrimenkule yönelmesine yol açarak toplam faktör verimliliğini sınırlayabilmektedir. Ayrıca konut sektörünün krediye yüksek bağımlılığı, finansal döngüleri derinleştirmekte ve ekonomik dalgalanmaların şiddetini artırmaktadır (Cecchetti ve Kharroubi, 2012; Jordà, Schularick, ve Taylor, 2015).

Ampirik çalışmalar, konut ve kredi patlamalarının sıklıkla finansal krizlerle sonuçlandığını göstermektedir. Özellikle konut fiyatlarındaki hızlı artışların, hanehalkı borçluluğunu yükselttiği ve bankacılık sektörünün bilanço risklerini artırdığı görülmektedir. Küresel finansal kriz (2008), konut piyasası kaynaklı kırılganlıkların makroekonomik istikrar üzerindeki yıkıcı etkilerine çarpıcı bir örnek teşkil etmektedir (Mian ve Sufi, 2014; Jordà vd., 2019).

Türkiye bağlamında da konut sektörüne dayalı büyüme, kısa vadede istihdam ve büyüme performansını desteklemiş; ancak kredi genişlemesi, cari açık ve dış finansman ihtiyacı üzerinden ekonominin kırılganlığını artırmıştır. Konut fiyatlarının gelirlerden kopması ve hanehalkı borçluluğunun artması, finansal istikrar açısından önemli riskler doğurmuştur. TCMB ve IMF raporları, konut ve kredi döngülerinin Türkiye’de makroekonomik dalgalanmaları güçlendiren bir unsur hâline geldiğini vurgulamaktadır (TCMB, 2023; IMF, 2018).

Bu çerçevede konut sektörünün büyüme ve istihdam üzerindeki kısa vadeli olumlu etkileri ile uzun vadeli finansal istikrar maliyetleri arasında belirgin bir denge sorunu

bulunmaktadır. Literatürde giderek daha fazla vurgulanan görüş, sürdürülebilir büyüme için konut sektörünün tek başına bir kalkınma motoru olarak görülmemesi; sanayi, teknoloji ve verimlilik artışına dayalı sektörlerle dengeli bir büyüme stratejisi içinde konumlandırılması gerektiği yönündedir (OECD, 2018; Cecchetti ve Kharroubi, 2012).

Sonuç olarak konut sektörü, kısa vadede büyüme ve istihdam yaratma kapasitesi yüksek bir alan olmakla birlikte, uzun vadede finansal kırılganlıkları artırma potansiyeli taşımaktadır. Bu durum, konut politikalarının yalnızca konjonktürel büyüme hedefleriyle değil, finansal istikrar ve uzun dönemli kalkınma perspektifiyle birlikte tasarlanmasını zorunlu kılmaktadır.

2.20. Genel Değerlendirme

Türkiye'de konut sektörü, Cumhuriyet'in kuruluşundan itibaren geçirdiği dönüşümlerle barınma işlevinin ötesine geçmiş; servet birikimi, ekonomik büyüme ve toplumsal eşitsizliklerin merkezinde yer almıştır. Kamu politikaları, çoğu zaman sosyal konut ve erişilebilirlik hedeflerinin gerisinde kalmış; mülk konut ve rant odaklı bir yapı güçlenmiştir. Gelecekte daha dengeli bir konut politikası için, para ve maliye politikalarının servet dağılımı etkilerini birlikte gözeten bütüncül bir çerçeveye ihtiyaç vardır.

3. GEREÇ ve YÖNTEM

Konut sektörü, yalnızca barınma ihtiyacını karşılamaktan öte, hanehalkı servet birikimi ve makroekonomik istikrar açısından da kritik bir öneme sahiptir. Kamu politikaları, konut piyasasının işleyişini düzenleyerek hem erişilebilirliği artırmakta hem de hanehalkının finansal davranışlarını etkilemektedir. Bu çerçevede “servet etkisi”, konut fiyatlarındaki değişimlerin hanehalkı tüketim harcamaları üzerinde yarattığı etki olarak tanımlanır.

Son kırkı yıldır dünya ekonomisi, yalnızca üretim biçimleri ve ticaret ağları açısından değil, servetin oluşumu, birikim ve dağılımı bakımından da köklü bir dönüşüm yaşamıştır. Bu dönüşüm, iktisadi eşitsizlik tartışmalarının odağını giderek gelirden servete kaydırmıştır. Ücretlerin ve emek gelirlerinin birçok ülkede görece durağan seyrettiği bir dönemde; konut, arazi, hisse senedi ve diğer varlık fiyatlarında yaşanan hızlı artışlar, servetin belirli gruplarda yoğunlaşmasını sağlamıştır. Böylece çağdaş kapitalizmin temel gerilimlerinden biri, “kim ne kadar kazanıyor?” sorusundan ziyade, “kim neye sahip?” sorusu etrafında şekillenmeye başlamıştır.

Servet, yalnızca bireysel refahın bir göstergesi değildir. Aynı zamanda ekonomik gücün, siyasal etkinin ve toplumsal statünün temel kaynağıdır. Servetin nasıl oluştuğu, kimlerin elinde yoğunlaştığı ve hangi mekanizmalarla kuşaklararasıda aktarıldığı; konut piyasalarından finansal sistemlere, vergi politikalarından sosyal refah rejimlerine kadar geniş bir alanı doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle servet, modern iktisadın olduğu kadar politik ekonominin ve sosyal bilimlerin de merkezî kavramlarından biri hâline gelmiştir.

Servet, gelirden ve sermayeden analitik olarak ayrıştırılması gerekmektedir. Gelir, belirli bir dönemde elde edilen bir akım iken; servet, geçmiş gelirlerin, tasarrufların, yatırımların ve mirasların birikimiyle oluşan bir stok büyüklüktür. Bu ayrım, servetin neden kuşaklararası eşitsizliklerin temel taşıyıcısı olduğu anlamı açısından önemlidir. Buna karşılık sermaye, üretim sürecinde kullanılan ve gelecekte gelir yaratma amacı taşıyan varlıkları ifade eder. Servet ile sermaye bazen örtüşmekle beraber aynı şey değildir. Örneğin, oturlan bir konut servet, kiraya verilen bir konut ise sermaye niteliği taşır. Aynı varlığın hem servet hem sermaye olabilmesi, özellikle konut piyasalarında bu ayrımı bulanıklaştırmakta ve çağdaş iktisadi tartışmaların merkezine yerleşmektedir.

3.1. Araştırmanın Veri Seti, Araçları ve Yöntem

Bu çalışmada Türkiye konut sektörünün gelişimi, yapısı ve temel eğilimlerinin servet dağılımı üzerindeki etkisi betimsel bir çerçevede analiz edilmiştir. Araştırmada kullanılan veriler, Türkiye'nin resmi istatistik kurumları olan Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayımlanan ikincil veri kaynaklarından elde edilmiştir.

Araştırmada kullanılan veriler, ulusal ve uluslararası kurumlar tarafından yayımlanan ikincil veri kaynaklarından elde edilmiştir. Başlıca veri kaynakları şunlardır:

- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)
- OECD Veri Tabanı
- Dünya Bankası Veri Tabanı
- Uluslararası Para Fonu (IMF)
- World Inequality Database (WID)
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
- Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan raporlar

Bu kurumların yayımladığı veri setlerinden yararlanılarak konut sektörünün arz, talep, fiyat ve finansman boyutları değerlendirilmiştir.

Çalışmada kullanılan başlıca veri setleri şunlardır:

- Konut satış istatistikleri,
- İlk el ve ikinci el konut satışları,
- İpotekli ve diğer satış türleri,
- Konut fiyat endeksleri,
- Reel ve nominal konut fiyatları,
- İnşaat maliyet endeksleri,

- Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgeleri,
- Nüfus ve hanehalkı göstergeleri,
- Enflasyon, faiz oranları ve kredi hacmi verileri,
- Konut kredisi faiz oranları ve kredi stokları.
- Hanehalkı Bütçe Anketi Verileri

Veriler, çalışmanın kapsadığı dönem boyunca yıllık ve uygun olduğu durumlarda aylık frekansta değerlendirilmiştir. Farklı kurumlardan elde edilen veri setleri ortak zaman ekseninde birleştirilerek karşılaştırmalı analizlere olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

Araştırmada elde edilen verilerin düzenlenmesi, işlenmesi ve görselleştirilmesi amacıyla elektronik tablo ve istatistiksel analiz yazılımlarından yararlanılmıştır. Veri setleri öncelikle temizlenmiş, eksik veya tutarsız gözlemler kontrol edilmiş ve analiz için uygun hale getirilmiştir.

Çalışma kapsamında;

- Zaman serisi grafiklerinden,
- Endeks ve oran hesaplamalarından,
- Yıllık ve dönemsel değişim oranlarından,
- Reel ve nominal karşılaştırmalardan,
- Karşılaştırmalı tablo ve şekillerden yararlanılmıştır.

Bu araçlar sayesinde konut piyasasındaki fiyat hareketleri, satış dinamikleri, arz ve talep göstergeleri ile makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkiler görsel ve sayısal olarak değerlendirilmiştir.

Araştırmada nicel araştırma yöntemlerinden betimsel analiz (descriptive analysis) yaklaşımı kullanılmıştır. Betimsel analiz, mevcut verilerin sistematik biçimde özetlenmesini, eğilimlerin ortaya konulmasını ve gözlenen değişimlerin yorumlanmasını amaçlamaktadır.

Bu kapsamda öncelikle konut sektörüne ilişkin temel göstergeler zaman içerisindeki değişimleri bakımından incelenmiştir. Daha sonra konut piyasasını etkileyen mak-

roekonomik değişkenler (enflasyon, faiz oranları, gelir düzeyi, kredi hacmi vb.) ile sektör göstergeleri arasındaki eş zamanlı hareketler değerlendirilmiştir.

3.2. Kullanılan Değişkenler

Araştırmada konut piyasasının yapısını ve servet etkisini analiz etmek amacıyla aşağıdaki göstergeler kullanılmıştır:

Konut Piyasası Göstergeleri

- Toplam konut satışları
- İlk el konut satışları
- İkinci el konut satışları
- İpotekli konut satışları
- Yapı ruhsatı sayıları
- Yapı kullanım izin belgeleri
- Konut stok göstergeleri Fiyat Göstergeleri
- Konut Fiyat Endeksi (KFE)
- Reel Konut Fiyat Endeksi
- İnşaat Maliyet Endeksi
- Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Finansal Göstergeler
- Politika faizi
- Konut kredisi faiz oranları
- Konut kredisi hacmi
- Bankacılık sektörü kredi verileri

Hanehalkı Refah ve Servet Göstergeleri

- Konut sahipliği oranı
- Kiracı oranı

- Hanehalkı konut harcamaları
- Kira harcamaları
- İzafi kira değerleri
- Hanehalkı tüketim harcamaları

Bu göstergeler aracılığıyla konut piyasasında meydana gelen değişimlerin hanehalkı serveti üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.

3.3. Veri Analizi Süreci

Araştırmada elde edilen veriler elektronik tablo ve istatistiksel analiz programları kullanılarak düzenlenmiş ve analiz edilmiştir. Veri setleri öncelikle temizlenmiş, eksik gözlemler kontrol edilmiş ve karşılaştırılabilir hale getirilmiştir.

Farklı veri kaynaklarından elde edilen seriler ortak zaman eksenine dönüştürülerek bütünleştirilmiş ve analizlerde kullanılabilir hale getirilmiştir. Nominal değer içeren seriler enflasyondan arındırılarak reel değerlere dönüştürülmüş ve böylece zaman içerisindeki gerçek değişimlerin izlenmesi sağlanmıştır.

Analiz sürecinde aşağıdaki tekniklerden yararlanılmıştır:

- Trend Analizi: Konut satışları, fiyatlar ve üretim göstergelerindeki uzun dönemli eğilimlerin incelenmesi.
- Oransal Analiz: Yıllık büyüme oranları, değişim yüzdeleri ve alt kategorilerin toplam içindeki paylarının hesaplanması.
- Endeks Analizi: Konut fiyat endeksi ve inşaat maliyet endeksi gibi göstergelerin zaman içerisindeki hareketlerinin karşılaştırılması.
- Reel Değer Hesaplamaları: Nominal serilerin enflasyondan arındırılarak reel değişimlerin ortaya konulması.
- Karşılaştırmalı Analiz: Farklı dönemler ve göstergeler arasındaki benzerlik ve farklılıkların değerlendirilmesi.

Çalışma nedensellik veya ekonometrik tahmin amacı taşımamaktadır. Bu nedenle

elde edilen bulgular değişkenler arasındaki ilişkilerin yönü ve dinamikleri hakkında bilgi sunmakla birlikte, doğrudan bir neden-sonuç ilişkisi kurma yerine değişkenlerin karşılıklı hareketleri analiz edilmiştir. Araştırmanın temel amacı, Türkiye konut sektörünün mevcut görünümünü, zaman içerisindeki dönüşümünü ve konut serveti üzerindeki etkisini istatistiksel göstergeler yardımıyla ortaya koymaktır.

Çalışma, TÜİK ve TCMB tarafından yayımlanan resmi verilerle sınırlıdır. Kullanılan göstergeler veri üretim yöntemlerinde zaman içerisinde meydana gelen değişikliklerden etkilenebilmektedir. Ayrıca araştırma betimsel analiz yaklaşımına dayandığından, elde edilen bulgular konut piyasasındaki değişimlerin nedenlerini kesin olarak açıklamaktan ziyade bu değişimlerin boyutunu ve yönünü ortaya koymaktadır. Bu nedenle sonuçlar değerlendirilirken veri kaynaklarının kapsamı ve betimsel yöntemin sınırları dikkate alınmalıdır.

4. BULGULAR

4.1. Betimsel Veriler: Uluslararası Karşılaştırma

Konut sektörüne yönelik politikaları üç ana kategoride sınıflandırabiliriz: Para ve finansman politikaları, vergi politikaları ve makro-ihtiyati politikalar. Her bir politika araç setinin konut arzı, konut talebi ve konut fiyatları üzerinde farklı etkileri ortaya çıkabilmektedir. Bu etkiler bazen üç politika setinin toplam etkisi, bazen de spesifik etkiler için bir tek aracın ayarlanması biçiminde olabilir.

Para politikası araçları faiz oranı, para arzı, krediler ve ipotek (mortgage) politikalarıdır. Genişletici para politikaları kısa vadede gayrimenkul talebini ve fiyatları artırıcı etkiye bulunabilir. Ancak uzun vadede, bu tür politikaların gelir ve servet eşitsizliğini derinleştirerek özellikle genç nüfusun konut satın alma kabiliyetini zorlayabilir. Tersine, faiz artışı gibi sıkı para politikaları konut fiyatlarının yükselmesini yavaşlatabilir.

Vergi politikaları emlak vergileri, arazi vergileri, alım-satım vergileri ve mülk devri (veraset ve intikal) vergileridir. Vergi politikalarının kısa vadeli etkisi daha belirgin olabilir, ancak uzun vadede istikrar sağlamada sınırlamaları vardır. Konut alım-satım vergisi ya da intikal vergileri, spekülasyon işlem hacmini sınırlandırma potansiyeli taşır. Ancak büyük vergi indirimleri ya da kesintileri, konut fiyatlarında beklendiği şekilde tepki vermeyebilir.

Makro-ihtiyati politikalar ise konut piyasasında kredi büyümesini, kredi/gelir oranlarını, kredi-değer sınırlarını düzenleyen politikalarlardır. Bu tür düzenleyici önlemler hem kısa hem de uzun vadede konut fiyatlarını sınırlama kapasitesine sahiptir. Örneğin, konut satın alma sınırlamaları, kredi limitleri ya da sıkı denetimler, aşırı talebi frenleyebilir.

Bu çerçevede Türkiye’de konut sektörüne yönelik politikaları ve etkileri, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve Merkez Bankası verileri ile bu bölümde değerlendirilmektedir.

4.1.1. OECD Ülkelerinde Konut Politikaları

OECD ülkelerinde konut sektörüne yönelik politikalar, ülkelere göre farklılık göstermekle birlikte genel olarak şu alanlarda toplanır: konut arzını artırma, erişilebilirliği sağlama, kiracı korumaları, vergi teşvikleri, makro ihtiyati önlemler ve çevresel sürdürülebilirlik.

4.1.1.1. Konut Arzını Artırmaya Yönelik Politikalar

Arsa arzının artırılması, imar mevzuatının esnetilmesi ve bürokratik engellerin azaltılması konut inşaatını teşvik eder. Örneğin, Yeni Zelanda, Avustralya ve Kanada, imar reformları ve yoğunluk artırıcı planlamalarla öne çıkar (OECD, 2021a).

OECD ülkelerinde konut fiyatlarının hızla artması ve konut erişilebilirliğinin azalması, arsa arzının artırılması ihtiyacını ön plana çıkarmıştır. Arsa arzı, konut üretiminin ön koşulu olduğundan, pek çok OECD ülkesi bu konuda çeşitli politika araçları geliştirmiştir. Birçok OECD ülkesi, imar planlarının esnekliğini artırmakta ve yeni arsa üretimini hızlandırmak için planlama izin süreçlerini sadeleştirmektedir. İngiltere “Yerel Plan” (local plan) sisteminin reformu ile planlı alanlardaki konut üretimini hızlandırmayı hedeflemektedir. Avustralya, yerel yönetimlerin planlama süreçlerini dijitalleştirmesi teşvik edilmekte, başvuru onay süreleri azaltılmaktadır. Kanada, gelişim planlarının onay sürecini sadeleştirdi ve bazı bölgelerde imar değişikliği başvuru sayısını sınırlandırdı.

Bazı ülkeler, konut baskısının yüksek olduğu bölgelerde kentsel gelişim sınırlarını genişleterek yeni arsa üretimini mümkün kılmaktadır. Yeni Zelanda, “Üniter Plan” (unitary plan) kapsamında şehir sınırlarını genişletti. Hollanda: “VINEX” programı ile büyük şehirlerin çevresinde gelişim alanları planlandı. Japonya, gelişim için ayrılan “Kentleşmeyi Geliştirme Alanları” (urbanization promotion areas) içinde yeni altyapı yatırımlarıyla arsa açılmaktadır.

Devlet mülkiyetindeki araziler, konut üretimi için değerlendirilmekte, sosyal konut dahil olmak üzere piyasaya arz edilmektedir. Fransa’da, devlet arazileri düşük fiyatla yerel yönetimlere veya sosyal konut üreticilerine devredilebilmektedir. Almanya’da federal düzeyde kamu arazilerinin satışı yerine uzun vadeli kiralama modeli benimsenmektedir. Güney Kore, LH Corporation, kamu arazilerini geliştirerek hem özel hem sosyal konut üretimini desteklemektedir.

Yeni arsaların konut üretimine uygun hale gelmesi için ulaşım altyapısına yatırım yapılmaktadır. Finlandiya’nın Helsinki bölgesinde, yeni raylı sistem hatları ile birlikte büyük ölçekli konut alanları planlanmıştır. ABD’de California ve Oregon eyaletlerinde Transit-Oriented Development (TOD) bölgeleri oluşturularak arsa değerinin artması ve

konut üretiminin yoğunlaşması hedeflenmiştir.

Mevcut yerleşim alanlarında arsa kullanım yoğunluğunu artırmak da arsa arzını dolaylı artırma yöntemidir. İsveç’de mevcut mahallelerde kat adedi ve yapı yoğunluğunu artıran esneklikler tanınmaktadır. Japonya’da “Zemin alan katsayısı” (floor area ratio) kademeli artırılarak daha çok birim inşa edilmesine izin verilmiştir.

Merkezi yönetim, yerel yönetimleri yeni arsa üretimine yönlendirmek için mali teşvikler sunmaktadır. Almanya’da yerel yönetimler arsa üretimi için vergi avantajları ve merkezi fonlardan destek almaktadır. İngiltere’de “Housing Delivery Test” ile performansı düşük belediyelerin planlama yetkileri sınırlandırılmakta, başarılı olanlara ödül verilmektedir.

Arsa stoklamayı engellemek amacıyla çeşitli vergiler getirilmiştir. Fransa’da inşaata başlanmayan imarlı arsalar için “inşa edilmemiş arazi vergisi” (non-built land tax) uygulanır. Kanada’nın Vancouver eyaletinde boş arsalar ve kullanılmayan konutlar için “boş konut vergisi” (empty homes tax) mevcuttur.

OECD ülkelerinde imar mevzuatının esnetilmesi (zoning reform veya land-use regulation reform), özellikle konut arzını artırmak, fiyatları dengelemek ve sürdürülebilir kentsel gelişmeyi sağlamak amacıyla son yıllarda önemli bir politika gündemi hâline gelmiştir. Birçok OECD ülkesinde düşük yoğunluklu konut alanlarında kat sayısı veya birim sınırlarını artırmaya yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Ticaret, ofis ve konut alanlarının bir arada kullanılmasına olanak tanıyan planlama düzenlemeleri yaygınlaşmıştır. Belirli kriterleri sağlayan projelere belediye meclisi oylamasına gerek olmadan doğrudan inşaat izni verilmesi gibi uygulamalar görülmektedir. Yerel direnci kırmak için merkezi hükümetler daha fazla yetki alarak konut üretimini hızlandırmaya çalışmaktadır. Toplu taşımaya erişimi kolay bölgelerde (transit-oriented development) daha yoğun yapılaşma teşvik edilmektedir (OECD, 2023; Gyourko ve Molloy, 2015).

OECD ülkelerinde konut sektöründe bürokratik engellerin azaltılması (regulatory streamlining), arz yönlü reformların kilit bir ayağını oluşturur. Bu reformlar; inşaat süreçlerini hızlandırmak, yatırım maliyetlerini düşürmek ve konut üretimini teşvik etmek amacıyla uygulanır. İmar ve ruhsat süreçlerinin dijitalleştirilmesi çerçevesinde inşaat izinleri için çevrimiçi başvuru ve takip sistemleri yaygınlaştırılmaktadır. Buradaki amaç süreç

şeffaflığını artırmak, süreyi kısaltmak ve yolsuzluk riskini azaltmaktır.

Planlama ve izin süreçlerinin sadeleştirilmesi kapsamında tek durak ofisler (one-stop shop) kurulmakta, çok aşamalı onay süreçleri azaltılmaktadır. Zaman alıcı çevre, arkeoloji ve trafik değerlendirmeleri entegre biçimde ele alınmaktadır. Yerel yönetimlerin yetkilerinin merkezileştirilmesi veya uyumlaştırılması amacıyla farklı belediyelerde değişen uygulamaların yatırımcıyı caydırması üzerine, bazı ülkelerde standartlaştırma eğilimleri vardır. Projelere yönelik itiraz ve dava hakları daha katı kurallara bağlanmaktadır. İnşaat kodlarının ve standartların güncellenmesi ile aşırı karmaşık veya güncelliğini yitirmiş teknik standartlar sadeleştirilmektedir.

4.1.1.2. Erişilebilir ve Uygun Fiyatlı Konut Politikaları

Konutun erişilebilirliğini desteklemek ve vatandaşa uygun fiyattan konut sunabilmek içindoğrudankirayardımlarıveinşaatsübvansiyonlarıuygulanmaktadır.ÖzellikleKuzey Avrupa’da sosyal konut yatırımlarına önem verilmektedir. İngiltere’nin “help to buy” programı gibi ilk ev alım destekleri de erişilebilirliği desteklemektedir (OECD, 2021b; Whitehead ve Scanlon, 2007).

OECD ülkelerinde doğrudan kira yardımları (direct rental subsidies) özellikle dar gelirlihanehalklarınınkonutmaliyetlerininkarşılamlarınayardımcıolmakieçinuygulanan önemli sosyal politika araçları arasında yer alır. Bu yardımlar genellikle nakit transferi şeklindedir ve konut harcamalarını doğrudan sübvansiyone eder.

Kira yardımları çoğu OECD ülkesinde gelir testine dayalıdır. Düşük gelirli, yaşlı, engelli ya da çocuklu hanehalkları öncelikli gruplardır. Doğrudan nakit transferi ile yardım, hanehalkının banka hesabına ya da doğrudan ev sahibine ödenir. Genellikle yardım miktarı, hanehalkının gelirineoranlakonutaharcadığıpayagörebelirlenir(örneğin, gelirin

%30’undanfazlasınıkonutaharcayanlaraöncelikverilir).Talepyönlüsübvansiyon,kamu konutu arzından ziyade, piyasadaki kiralık konutlara erişimi destekler.

OECD ülkelerinde konut fiyatlarının erişilebilirliğini artırmak amacıyla uygulanan inşaat sübvansiyonları, genellikle kamu kaynaklarıyla doğrudan ya da dolaylı biçimde desteklenen politikalardır. Amaç, özellikle düşük ve orta gelirli hanehalkları için yeni konut

üretimiteşviketmektir.Doğrudaninşaatsübvansiyonları(DirectSupply-side Subsidies) ile devlet, konut üreticilerine veya kamuya ait/yarı kamu kurumlarına doğrudan mali destek sağlar. Bu destekler, arsa temini veya indirimli arsa tahsisi, altyapı harcamaları ve enerji verimliliği teşvikleri ile inşaat maliyetlerinin bir kısmının sübvansiyone edilmesi, her sosyal konut için 50.000 euro destek gibi sabit oranlı hibe veya birim başına ödeme şeklinde olabilmektedir.

Dolaylı sübvansiyonlar ve finansal teşvikler ile inşaat şirketlerine veya konut üreticilerine doğrudan ödeme yapılmaz, ama maliyetlerini düşürecek düzenlemeler ve teşvikler uygulanır. Vergi muafiyetleri ve indirimli KDV oranları, kamu garantili düşük faizli krediler, Enerji verimliliği veya çevresel standartlara uyan projelere ekstra teşvik, daha yoğun yapılaşmaya izin verilmesi gibi imar kolaylıkları bu kapsamda değerlendirilebilir.

Kamu sektörünce yapılan konut inşaatları ile bazı ülkelerde devlet veya yerel yönetimler doğrudan konut inşaatı yapar ve bunu piyasa fiyatlarının altında kiraya verir. Bu da dolaylı bir sübvansiyon niteliği taşır.

Sübvansiyonlarenelliklebölgeselbazdaveözelliklebüyükşehirlerdeuygulanmak-tadır. Genellikle düşük-orta gelir grupları, yaşlılar, engelliler, öğrenciler, tek ebeveynli aileler.Konutarzınıartırarakkirafiyatlarınıstabilizeeder;ancakyeryeryetersizkalabilir ve arz-talep dengesi oluşmazsa etkisiz olabilir.

Konut erişimine ilişkin diğer önemli konu sosyal konutlardır. OECD ülkelerinde konut erişimini artırmak ve dar gelirli hanelerin barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla sosyal konut yatırımları uzun süredir uygulanan önemli bir politika aracıdır. Sosyal konut, devlet ya da kamu destekli kurumlar tarafından finanse edilen, düşük ve orta gelirli hanelere uygun kira bedeliylesunulankonutlardır.Genellikle doğrudankamuyatırımı,belediyelerinvesosyal konutşirketlerinin yap-sat/yap-kiralaprojelerivekâramacıgütmeyenkonutkooperatifleri eliyle yapılmaktadır.

1980'lerden sonrasosyal konutyatırımlarındagenelbirazalmaolmuştur,ancakson yıllarda artan konut kriziyle birlikte birçok ülkede yatırımlar yeniden artmaktadır. Sosyal konutların oranı ülkeden ülkeye büyük farklılık gösterir. Hollanda (%30), Avusturya (%24), Danimarka (%20), İsveç (%18) gibi ülkelerde sosyal konut stoku büyüktür. ABD (%4),

Almanya (%3), Japonya (%6) gibi ülkelerde ise sosyal konut oranı daha düşüktür.

Sosyal konutlar için değişik finansman yöntemleri kullanılmaktadır. Doğrudan sübvansiyonlar ile devlet ya da belediye tarafından arsa ve inşaat maliyetlerinin sübvansiyone edilmesi söz konusu olabileceği gibi vergi teşvikleri ile sosyal konut inşa eden şirketlere vergi muafiyeti de verilebilmektedir. Ayrıca kamu garantili düşük faizli krediler ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlara kaynak aktarımı biçiminde de finansal destek verilmektedir.

Sosyal konut yatırımları, konut piyasasında arz yönlü baskıları hafifletmek, barınma eşitsizliğini azaltmak ve kent içi segregasyonu engellemek gibi önemli işlevler üstlenir. Ancak düşük stok ve uzun bekleme listeleri bazı ülkelerde erişimi zorlaştırmaktadır.

4.1.1.3. Kiracı Hakları ve Kiraların Düzenlenmesi

Konut sektöründe önemli sorunlardan birisi kiracılıktır. Konut arzının yeterli olmaması durumundaki kiracılar hassas durumadüşebilmekteveyüksekkiravesıkısözleşme şartları ile karşı karşıya kalabilmektedirler. Kiracıların korunmasına yönelik olarak kiralara üst sınır getirilmesi (rent control), kiracıların tahliye edilmesine karşı koruma ve kira artışlarının sınırlandırılması gibi uygulamalara gidilmektedir. Örneğin, Almanya ve Avusturya gibi ülkelerde uzun vadeli kiracı hakları güvence altına alınmıştır. İsveç'te kiralar sendikalarla toplu şekilde belirlenmektedir (OECD, 2020; Haffner, Elsinga ve Hoekstra, 2008).

OECD ülkelerinde kiracıların korunması amacıyla kiralara üst sınır getirilmesi (rent control), özellikle konut krizlerinin yoğun yaşandığı kentlerde sık başvurulan bir politika aracıdır. Bu uygulamalar ülkeden ülkeye, hatta aynı ülke içinde şehirler arasında değişiklik gösterir. Kiralara üst sınır, genellikle iki şekilde uygulanır. Başlangıç kirasına sınır getirme yöntemi ile yeni kiralama sözleşmeleri için başlangıç kira bedeline üst sınır konur. Kira artış oranlarını sınırlandırma yönteminde ise mevcut kiracılar için yıllık kira artışı belirli bir yüzdeyle sınırlandırılır (örneğin enflasyon oranı kadar).

Kira kontrolünün avantajları yanında farklı nedenlerle eleştiri de almıştır. Kiracıların yerinden edilmesini önlemesi ve konut krizlerine karşı kısa vadeli koruma sağlaması avantajları arasında sayılabilir. Diğer yandan yatırımcıların yeni konut yapımını azaltmasına yolaçabilmesi, el altından kiracıya kıyasla daha yüksek taleplerin neden olabilmesi ve konut kalitesinde düşüşe yol açabilmesi gibi nedenlerle eleştirilmiştir.

OECD ülkelerinde kiracıların tahliye karşı korunması, konut piyasalarında kiracıların barınma güvencesini sağlamak amacıyla uygulanan önemli bir politika alanıdır. Aşağıda, bu konuda genel eğilimleri ve bazı ülke örneklerini özetliyorum:

OECD ülkelerinde kiracıların tahliye karşı korunması üç temel mekanizmayla sağlanmaktadır. Öncelikle geçerli tahliye gerekçelerinin olması gerekmektedir. Ev sahiplerinin kiracıları tahliye edebilmesi, genellikle kira ödememe veya mülkü kişisel kullanım için geri istemegibibelirlihukukigerekçelerebağlıdır.İkincisi,tahliyekararlarıiçingenellikle1-6 ay arasında değişebilen yasal bildirim süreleri bulunmaktadır. Üçüncü olarak da tahliyelerin çoğuülkedemahkemekararılayapılmasızorunludur.Budakiracılarahukukiitirazhakkı verir.

COVID-19 salgını sırasında birçok OECD ülkesinde geçici tahliye yasakları uygulandı. Fransa,Belçikagibiülkelerde,soğukhavalardasosyalmağduriyetiönlemekiçintahliyeler yasaktır.Almanyaveİsveçgibiülkelerdekiracılarısüresizsözleşmelerlekorunur.İngiltere, İrlanda ve bazı ABD eyaletlerinde gereksiz tahliyelerin kaldırılması gündemdedir.

OECD ülkelerinde kira artışlarının sınırlandırılması (rent increase caps veya rent regulation), konut piyasasındaki dengesizliklerin önüne geçmek ve kiracıları korumak amacıyla yaygın biçimde uygulanmaktadır. Ancak uygulamanın kapsamı, süresi ve yöntemleriülkedenülkeyebüyükfarklılıklargöstermektedir.Sabityüzdeliksınırlarileher yıl kira artış oranına “enflasyon oranı + sabit % fark” gibi yasal bir üst sınır getirilir. Endekse bağlı artışlar ile kira artışı enflasyon veya başka bir resmi fiyat endeksine bağlanır. Dondurma veya moratorium en uç örnektir. Belirli dönemlerde kira artışı tamamen yasaklanabilir. Bazı ülkelerde bu yetki yerel yönetimlere devredilmiştir ve yalnızca “yoğun kira baskısı” olan bölgelerde uygulanır.

4.1.1.4. Vergisel Teşvikler

Konutsahibiolabilmekiçingenelliklekrediimkanları(mortgage)kullanılmaktadır. İpoteklikonutkredilerindefaizindirimi(mortgageinterestdeduction)uygulamasıönemli teşvik mekanizmalarından birisidir. Son yıllarda birçok ülke, ABD ve Hollanda gibi ülkelerde uygulanan bu teşvik uygulamasından çekilmiştir. Konut yatırımına yönelik vergi avantajları ve arz tarafına yönelik vergi teşvikleri de kullanılan diğer araçlardır (OECD, 2018; Andrews, Sánchez ve Johansson, 2011).

OECD ülkelerinde ipotekli konut kredisine faiz indirimi (mortgage interest deduction), konut sahipliğini teşvik etmek amacıyla kullanılan bir vergi indirimi mekanizmasıdır. Bu uygulama, ev sahibi olan bireylerin ödedikleri konut kredisi faizlerini vergi matrahından düşebilmelerine imkan tanır. Ancak, uygulamanın kapsamı, koşulları ve mali etkileri ülkeden ülkeye önemli ölçüde farklılık gösterir.

OECD ülkelerinde konut yatırımına yönelik vergi avantajları, konut sahipliğini ve kiraya verme amaçlı gayrimenkul yatırımlarını teşvik etmek amacıyla uygulanmaktadır. Bu avantajlar; sermaye kazancı vergisi istisnaları, amortisman indirimleri, kira gelirine uygulanan muafiyetler ve faiz gideri indirimleri gibi araçlarla sunulmaktadır.

Sermaye kazancı vergisi (Capital Gains Tax) muafiyetleri ile birincil konut satışı üzerinden elde edilen kazançlar çoğu OECD ülkesinde belirli koşullarda vergiden muafır. Amortisman ve gider indirimi (Depreciation and Deductibility) ile yatırım amaçlı konutlarda binanın değerine göre amortisman (depreciation) indirimi yapılabilir. Ayrıca kira gelirinden bazı giderlerin düşülmesine izin verilir. Kira gelirinde vergi muafiyetleri veya indirimleri ile bazı ülkeler, belirli koşullardaki konutlardan elde edilen kira gelirinin tamamını veya bir kısmını vergiden muaf tutar ya da indirimli oran uygular. Mortgage faizi indirimi (Mortgage Interest Deduction) uygulamasıyla yatırıma amaçlı olarak kullanılan konutların için ödenen mortgage faizleri bazı ülkelerde gelir vergisinden düşülebilir. Bazı ülkeler doğrudan vergi iadesi ya da kredi şeklinde yatırımcılara avantajlar sağlar.

Bu tür vergi avantajları genellikle konut piyasasını canlandırmak, kiralık konut arzını artırmak, han halklarının mülk sahibi olmasını kolaylaştırmak, yatırımcıları belirli bölgelerde inşaat yapmaya yönlendirmek amaçlarıyla uygulanır. Ancak bu teşviklerin konut fiyatlarını artırma, eşitsizliği derinleştirme ve yatırımcılar lehine vergi adaletsizliği yaratma gibi yan etkileri de literatürde tartışılmaktadır.

OECD ülkelerinde konut sektöründe arz tarafına yönelik vergi teşvikleri, konut üretimini artırmak, özel sektör yatırımlarını teşvik etmek ve uygun fiyatlı konut arzını genişletmek amacıyla kullanılmaktadır. Bu teşvikler genellikle inşaat firmaları, konut geliştiricileri ve özel yatırımcılar için tasarlanmıştır.

Kurumlar vergisi indirimi ile sosyal konut üreten firmalarında düşük oranda vergi öden-

mesi sağlanmaktadır. Belli bölgelerde inşa edilen kiralık konut projeleri için vergi avantajları verilebilmektedir. Yeni sosyal konut yapımında Katma Değer Vergisi geri ödemesi uygulanabilir. Konut projelerinde bina amortismanı vergi düşülebilir. Kiralık konut projeleri için hızlandırılmış amortisman uygulanarak, inşaat maliyetleri kısasürede vergi matrahından düşülebilir. Kiralık sosyal konut üreten şirketler belli bir süre boyunca emlak vergisinden muaf tutulur. Bazı konut yatırımları (özellikle sosyal konut projeleri) satışta sermaye kazancı vergisinden kısmi muafiyet alabilir. Şirketler, düşük gelirli konut projelerinde satıştan elde ettikleri kazançlarda daha düşük oranlı vergilendirmeye tabi olabilir.

Vergi kredileri ve devlet destekli programlar ile özel yatırımcılara düşük gelirli kiralık konut üretmeleri halinde vergi kredisi ve yatırımcılara kira sınırlamaları karşılığında gelir vergisi indirim gibi uygulamalar da bulunmaktadır. Yatırım fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) için vergi kolaylıkları da kullanılan araçlardan birisidir. Bazı ülkelerde sosyal konut yatırımı yapan GYO, gelir vergisinden muaftır veya dağıtılmayan kazançlar üzerinden vergi alınmaz. Bölgesel veya kentsel teşvik bölgeleri ile kentsel dönüşüm bölgelerinde inşa edilen yeni konutların girişimcilere geçici vergi muafiyetleri sağlanabilmektedir. Az gelişmiş bölgelerdeki konut yatırımlarında gelir vergisi indirimleri ve arsa vergisi muafiyetleri uygulanabilir.

OECD ülkelerinde arz taraflı vergi teşvikleri; vergi yükünü azaltarak geliştiricileri yeni konut yapımına yönlendirmek, sosyal konut üretimini desteklemek, kentsel yenileme ve düşük gelirli bölgelerde yatırımı artırmak için kullanılmaktadır. Bu teşvikler genellikle yerel yönetimlerin, sosyal politikaların ve konut arz-talep dengesinin bir parçası olarak şekillenir.

4.1.1.5. Makro-ihtiyati Politikalar

Konut finansmanında kullanılan başka bazı yöntemler de bulunmaktadır. Konut kredilerine yönelik kredinin konut değerine oranı (LTV-loan-to-value) ve toplam borçların gelire oranı (DTI-debt-to-income) için de sınırlar belirlenebilmektedir. Alınan kredilerin ödenememesi halinde konutun satılarak kredinin kapatılabilmesi için konut sahibi olmak isteyenlere LTV sınırı dahilinde kredi verilmesi gerekir. Ayrıca kredi talebinde bulunanların gelirinin borçlarını ödemeyeyebilmesi gerekir. Konut finansmanında herhangi bir krizin yaşanmaması için bu tür makro-ihtiyati tedbirlerin alınması gerekli olabilir. Konut piyasasının aşırı ısınmasını

önlemek amacıyla uygulanan makro-ihtiyati araçlar buna yardımcı olabilir (OECD, 2017; IMF, 2020).

OECD ülkelerinde konut kredilerine yönelik kredinin konut değerine oranı (LTV – Loan-to-Valueratio), hem konut piyasasını düzenlemek hem de finansal istikrarı sağlamak için kritik bir makro ihtiyati politika aracıdır. LTV oranı, bir konut kredisi verilirken bankanın konutun ekspertiz (değerleme) fiyatına göre ne kadar kredi verebileceğini belirler.

İlkevalımı genellikle daha yüksek LTV oranlarına izin verir (örneğin Finlandiya’da %95). İkinci ve yatırıma amaçlı konutları için LTV sınırları daha düşüktür (Norveç, Yeni Zelanda, Kore). Konut piyasası riskli olan ülkeler, LTV oranlarını düşürerek balon riskini azaltmayı hedefler (örneğin Kore ve İsveç). Mortgage sigortası, LTV %80’i aştığında birçok ülkede zorunludur (Kanada, Avustralya, ABD). Bazı ülkelerde yasal LTV sınırı vardır, bazılarında ise piyasa normu olarak uygulanır.

OECD ülkelerinde toplam borcun gelire oranı (Debt-to-Income Ratio - DTI) hanehalklarının borçluluğunun değerlendirilmede kullanılan önemli bir göstergedir. Bu oran genellikle hanehalkı toplam borçlarının yıllık kullanılabilir gelire oranı şeklinde hesaplanır. DTI oranı yüksek ülkeler arasında İskandinav ülkeleri, Hollanda, Güney Kore ve Avustralya bulunmaktadır. Bu ülkelerde konut piyasasındaki fiyat artışları ve düşük faiz ortamı borç birikimini teşvik etmiştir. DTI oranı düşük Almanya, İtalya ve Türkiye gibi ülkelerde hanehalkı borçlanma oranı daha sınırlı, genellikle daha düşük mortgage gerçekleşme ve daha temkinli borçlanma alışkanlıkları etkili. OECD ortalaması kabaca 110-120% civarındadır.

4.1.1.6. Yeşil ve Sürdürülebilir Konut Politikaları

Konut politikalarının önemli bir unsuru, enerji verimli konutlar ve yenilenebilir enerji kaynaklarının harekete geçirilmesi amacıyla bazı politikalar uygulanmaktadır. AB Yeşil Mutabakatı çerçevesinde sürdürülebilir yapı sektörü hedefleri buna yöneliktir (OECD, 2020; European Commission, 2020).

Avrupa Birliği’nin (AB) Yeşil Mutabakatı (European Green Deal) çerçevesinde sürdürülebilir yapı sektörü, iklim hedeflerine ulaşmak ve kaynak kullanımını azaltmak açısından kritik bir rol oynamaktadır. Bu kapsamda AB, yapı sektörünü hem karbonsuzlaştırmayı hem

de döngüsel ekonomi ilkelerine göre yeniden yapılandırmayı hedeflemektedir.

Binaların Karbonsuzlaştırılması hedefinin arkasında AB toplam enerji tüketiminin yaklaşık %40'ının veseragazı emisyonlarının %36'sının binasektöründen kaynaklanması yatmaktadır. 2050 yılına kadar AB'deki tüm binaların sıfır emisyonlu hale getirilmesi hedeflenmektedir. Politika araçları yenilenebilir enerji sistemlerinin (güneş paneli, ısı pompası) yaygınlaştırılmasını, enerji verimli yenileme oranlarının artırılmasını ve fosil yakıtlı ısıtma sistemlerinin kademeli olarak yasaklanmasını içermektedir.

Eski ve verimsiz yapı stokunun enerji performansını artırmak için kapsamlı bir renovasyon seferberliği ile 2030'a kadar yılda en az 2 kat daha fazla binanın enerji verimliliği açısından yenilenmesi hedeflenmektedir. Öncelikli alanlar sosyal konutlar, okullar ve hastaneler gibi kamu binaları ile enerji yoksulluğu yaşayan hanelerdir.

Binalarda malzeme verimliliği ve geri dönüşüm teşvik edilmektedir. Sürdürülebilir Ürünler için Ekotasarım Yönetmeliği ile yapı malzemelerinin dayanıklılığı, onarılabilirliği ve geri dönüştürülebilirliği artırılması hedeflenmektedir. Bina yıkımlarında çıkan malzemelerin yeniden kullanımı ve karbon ayak izi düşük yapı malzemelerinin teşviki (örneğin düşük karbonlu çimento) temel politika araçlarıdır.

Binaların Enerji Performansı Direktifi ile her AB üye ülkesi Ulusal Renovasyon Planları hazırlayacak, minimum enerji performansı standartları belirleyecek, yeni binaların 2030'dan itibaren sıfır emisyonlu olması zorunlu hale gelecek, dijital bina pasaportu, enerji performansı sertifikaları ve akıllı bina sistemleri yaygınlaştırılacaktır. Yapılar yalnızca enerji değil; iklim adaptasyonu, biyolojik çeşitlilik, su yönetimi, ulaşım gibi konularla birlikte ele alınmaktadır. Buradaki hedef karbon-nötr, iklim dirençli ve kaynak-verimli şehirler geliştirmektedir.

4.1.2. Ülke Örnekleri

4.1.2.1. Amerika Birleşik Devletleri (ABD)

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) konut sektörüne yönelik politikalar, eyalet ve federal düzeyde çok katmanlı bir yapıya sahiptir. ABD'de konut politikaları genellikle özel mülkiyet teşvikeden, düşük ve orta gelir gruplarını destekleyen, vergi teşviklerine dayalı ve

piyasa odaklı mekanizmalar etrafında şekillenir.

Yerel yönetimler (belediyeler, şehir planlama kurulları), imar düzenlemeleri ile konut arzını doğrudan etkiler. San Francisco ve New York gibi yüksek talep bölgelerinde tepkilerin baskısı nedeniyle yeni konut üretimi sınırlıdır. İmar yasaları (zoning laws) ile kat yüksekliği, yoğunluk ve kullanım sınırlamaları, konut arzını büyük ölçüde etkiler (Gyourko ve Molloy, 2015).

Vergimükellefleri,ipotekfaizlerininfederalgelirvergisindenindülebilir.Buuygulama özellikle orta ve üst gelir gruplarına yarar sağlarken, düşük gelir grupları bu haktan tam yararlanamaz. 2017 Vergi Kesintileri ve İş Yasası (Tax Cuts and Jobs Act) sonrası indirimin kapsamıdaraltılmış,maksimum750.000dolaripotekborcuiçinyapılabilmektedir.Eyalet ve yerel emlak vergileri federal gelir vergisinden düşülebilmekle beraber sadece 10.000 dolar ile sınırlandırılmıştır (Congressional Budget Office, 2023; Glaeser ve Shapiro, 2003).

Düşük gelirli hanelere ise özel sektörde konut kiralamaları için devlet destekli kira yardımı verilmekte ve kira yardımının %70'i federal bütçeden karşılanmaktadır. Devlete ait sosyal konutlarda kira, gelire göre belirlenmektedir. Konutların bakım ve onarımı konusunda ciddi eksiklikler olduğundan kapsamlı bir program olsa da sorunlu bir uygulamadır. programdır; bakım eksiklikleri yaygındır. Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi (Low-Income Housing Tax Credit) ise 1986'dan beri uygulanmaktadır. Özel yatırımcılar düşük gelirli konut inşa ettiklerinde vergi indirimi alırlar. ABD'de uygun fiyatlı konut üretiminin en önemli kaynağıdır (Sclally, Gold ve DuBois, 2018).

ABD'dekiracıhaklarıeyaletleregöredeğişmekleberaberfederaldüzeydekapsamlı birkorumabulunmamaktadır.COVID-19salgınıdönemindefederaltahliyemoratoryumu uygulanırsa da sonradan kaldırıldı. New York City ve San Francisco gibi bazı eyalet ve şehirlerde kira kontrolü uygulanmakla birlikte bu uygulamalar genelde sınırlıdır ve yeni konutlar için geçerli değildir (NLIHC, 2025; Desmond, 2016).

Konut kredisi veren finansal kurumlar, Dodd-Frank Yasası (2010) sonrası dahasıkıdenetlenmektedir.Nitelikliİpotek(QualifiedMortgage)kriterleriileriskli kredilerin sınırlanması hedeflenmiştir. Federal Konut Finansmanı Ajansı (Federal Housing Finance Agency), mortgage piyasasını denetleyen başlıca otoritedir (IMF, 2020). ABD'de 2022 verisi ile

bakıldığında yaklaşık 580.000 kişi evsizdir. Özellikle Kaliforniya ve Oregon gibi batı kıyısındaki eyaletlerde evsizlik daha yaygın olan bir sorundur. Energy Star programı ile enerji verimli konut projeleri teşvik edilmektedir. Federal ve eyalet bazlı yenileme kredileri (residential energy efficiency tax credits) mevcuttur. Bidenyönetimi, *Build Back Better* (dahaiyyiyenidenoluşturun)programıçerçevesinde sürdürülebilir konutlara teşvikler önerse de bu programın bütçe kısımları azaltılmıştır..

ABD’de konut politikaları güçlü vergi teşvikleri, piyasaya dayalı çözümler ve dar kapsamlı sosyal programlar çerçevesinde şekillenmektedir. Ancak erişilebilir konut arzında özellikle büyük şehirlerdeki yapısal sorunlar, evsizlik ve gelir eşitsizliği gibi kronik problemler devam etmektedir.

4.1.2.2. İngiltere

İngiltere, konut politikalarındaki karma ekonomi yaklaşımı ile hem kamu müdahalesi hem de piyasa mekanizmasını bir arada kullanmaktadır. İngiltere’de konut inşası, yerel planlama otoriteleri (Local Planning Authorities) tarafından kontrol edilen katı imar düzenlemeleriyle yapılır. Planlama sisteminin yavaşlığı ve bürokratik engeller, arz sorunlarını beslemektedir. Boris Johnson hükümeti, imar reformları ve kamu arazilerinin serbestleştiril-mesiyle konut üretimini artırma sözü verse de (Build, Build, Build Girişimi-2020) birçok planlama reformu Parlamento ve yerel yönetimlerden direnç gördü (Centre for Cities, 2021).

Sosyal konutlar (Social Housing), İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki dönemde yaygınlaştı. 1980’lerden sonra “Satin Alma Hakkı” (Right to Buy) politikası ile sosyal konutların büyük kısmı satıldı. Bugün sosyal konut arzı sınırlı kalmış, talep artmıştır. • Uygun Kira (Affordable Rent) uygulaması ile piyasa değerinin %80’ine kadar kira alınan konutlar bulunmaktadır. Paylaşımlı Mülkiyet (Shared Ownership) uygulaması ile de konutun %25-75’lik kısmını satın alma ve kira ödeme kombinasyonu ile kullanılmaktadır. Hükümete bağlı Homes England ajansı, uygun fiyatlı konut projelerini fonlamakta ve kamu-özel ortaklıklarını desteklemektedir (Fitzpatrick vd., 2021).

Satin Alma Yardımı (Help to Buy) (2013–2023) ile devlet destekli mortgage kredisiyle ilk defa ev alanlara yardım yapılmaktadır. Fiyatları düşürmek yerine artırdığı savunulan bu program geliştirilerek sonrasındaki 2023’te sonlandırıldı. Lifetime ISA ile 18–39 yaş arası bireyler için ko-

nutalımlı amacıyla biriktirilene tasarrufların %25 devlet katkısıyla sağlanmaktadır (OECD, 2021a).

Teminatlı Kısa Süreli Kira Sözleşmesi (Assured Shorthold Tenancy), en yaygın kira sözleşmesi türüdür. Kiracı hakları sınırlıdır ve iki ay önceden bildirimle tahliye edilebilir. Ulusal düzeyde kira kontrolü uygulanmaz. Londra Belediye Başkanı kira artışlarının sınırlandırılmasını talep etmiş, ancak merkezi hükümet karşı çıkmıştır. Renters Reform Bill (2023 kiracı reformu taslağı) tahliyeyi zorlaştırmayı ve kira sözleşmelerini daha güvenli hâle getirmeyi hedeflemektedir (Shelter UK, 2025).

Emlak ve vergi politikalarına ilişkin olarak Damga Vergisi Arazi Vergisi (Stamp Duty Land Tax), ev alımlarında devlet tarafından alınan vergi olup fiyat dilimlerine göre artar. Pandemi döneminde geçici olarak kaldırılmış olan (2020–2021) bu uygulama fiyatları artırmıştır. Belediye Vergisi (Council Tax) ise yerel yönetimlerin gelir kaynağı olup konutun değerine veya yerel otoriteye göre değişir (HM Treasury: SDLT Policy Papers, Institute for Fiscal Studies (IFS): Housing Taxation in the UK).

İngiltere’de evsizlikle mücadele politikaları kapsamında 2017’de çıkan Evsizliği Azaltma Yasası (Homelessness Reduction Act) ile yerel otoriteler evsizlik riski altındaki bireylere yardım etmekle yükümlü hâle getirilmiştir. Sokakta Uyuma Stratejisi (Rough Sleeping Strategy-2018) kapsamında ise sokakta yaşayanların sayısı azaltılmaya çalışıldı. Ancak kiralardan yüksekliği ve sosyal konut arzının düşüklüğü nedeniyle evsizlik devam etmektedir (Crisis UK, 2025).

Sürdürülebilir konut politikaları çerçevesinde, Yeşil Ev Hibesi (Green Homes Grant-2020) ile ev sahiplerine enerji verimliliği yatırımları için verilen devlet hibesi sona ermiştir. Geleceğin Evleri Standardı (Future Homes Standard-2025) ile yeni binaların düşük karbonlu ve enerji verimli olması zorunlu hâle getirilmeye çalışılmaktadır. Karbon salımının %15’i konutlardan kaynaklı görünmektedir. Bu yüzden hükümet, bu alanı “net sıfır” (Net Zero) hedefleriyle uyumlu hâle getirmeye çalışmaktadır (DESNZ, 2025; Committee on Climate Change (UK), 2025).

4.1.2.3. Almanya

Almanya, konut politikalarında kiracı haklarını koruyan, sosyal konut üretimini destekleyen ve yerel düzeyde planlamaya dayalı bir yapıya sahiptir. Özellikle kiracı dostu yaklaşımı,

kira düzenlemeleri ve uzun vadeli konut politikaları ile diğer OECD ülkelerinden ayrılır.

Almanya’da konut arzı belediyelerin (Gemeinde) imar planlamasına dayanır. Baugesetzbuch (BauGB) adlı inşaat kanunu, kentsel gelişim ve konut planlamasını düzenler. Federal hükümet, eyaletler aracılığıyla konut projelerine doğrudan yatırım yapar. 2019’da “Konut İnisiyatifi” (Wohnraumoffensive) kapsamında sosyal ve uygun fiyatlı konut yatırımları artırıldı (OECD, 2020).

Federal hükümet, eyaletlere sosyal konut için fon sağlar. 2006’da sosyal konut politikaları eyaletlere (Länder) devredildi. Kiralar gelir düzeyine göre belirlenir, alıcılar özel kriterlerle seçilir. KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), düşük faizli konut kredileri sunmakta ve enerji verimli binalar için özel teşvik programları bulunmaktadır (KfW, 2025).

Almanya’da konut sahipliği oranı OECD ortalamasının altındadır. Sahiplik yerine uzun vadeli kiracılık norm halindedir. Baukindergeld (2018–2022), çocuklu ailelerin konut alımını teşvik eden vergi avantajıydı, ancak sonlandırıldı. Mortgage faiz indirimi gibi ABD’deki teşvikler Almanya’da yoktur. Sahiplik yerine kiracılık desteklenir (DIW Berlin, 2022).

Kiracı hakları çok güçlüdür ve ev sahibi kiracıyı tahliye etmekte geçersiz sebep sunmak zorundadır. Kiracıların uzun vadeli oturma hakkı vardır. Kira Kontrolü (Mietpreisbremse), 2015’te yürürlüğe girdi ve özellikle yüksek talep olan bölgelerde uygulanmaktadır. Yeni kira-lamalarda kira, bölgedeki ortalamanın %10 fazlasını geçemez. Kira Üst Sınırı (Mietendeckel) ile Berlin eyaletinde 2020’de beş yıl boyunca kira artışları donduruldu. 2021’de Federal Anayasa Mahkemesi tarafından yetki aşımı gerekçesiyle iptal edildi.

Konut alımında önemli bir maliyet olan tapu harcı (Grunderwerbsteuer), eyalete göre %3,5-6,5 arasında değişmektedir. Belediyelere gelir sağlayan yıllık emlak vergisi ile yapılan reform hazırlıklarının buyıldan (2025) itibaren yürürlüğe girmesi beklenmektedir. Kiraya verilen konutlardan elde edilen gelir vergilendirilmektedir (OECD, 2021).

Almanya’da 2022 verileriyle yaklaşık 263.000 kişi evsizdir. Evsizlik mücadelesinde belediyelere acil barınma ve danışmanlık gibi önemli görevler düşmektedir. Federal hükümet 2021’de “Evsizliği Bitirme Ulusal Stratejisi” başlatarak 2030’a kadar evsizliği sona erdirmeyi hedeflemektedir.

KfW enerji verimliliği standartlarına göre konut kredileri sunmaktadır. Federal Hükümet “İklim Dostu Yeni Yapı” (Klimafreundlicher Neubau) programını 2023’te başlatarak yenilenebilir enerji destekli konut projelerine teşvik vermektedir.

4.1.2.4. Fransa

Fransa, konut politikasında devletin aktif rol oynadığı, sosyal konut üretimi yüksek, kira regülasyonları güçlü ve vergi teşvikleri ile yönlendirilen karma bir modele sahiptir. Diğer OECD ülkelerine göre sosyal konutun konut stoku içindeki payı yüksektir ve kiracı koruması oldukça güçlüdür.

Kentsel gelişim planları (PLU – *Plan Local d’Urbanisme*) belediyeler tarafından hazırlanır. Kamu-özel ortaklıklarla konut üretimini desteklenir. Grand Paris ve Action Cœur de Ville gibi büyük şehir merkezlerini yeniden canlandırmayı hedefleyen projeler konut üretimini teşvik etmektedir. Devlet, yeni konut üretimi için müteahhit ve yatırımcılara sübvansiyon, vergi indirimi ve düşük faizli kredi sunmaktadır (OECD, 2021a).

Düşük Kiralı Konutlar (Habitations à Loyer Modéré), sosyal konutların en yaygın türüdür. Kamuya ait veya kamu destekli kuruluşlarca (office HLM) inşa edilir ve işletilir. Gelir kriterlerine göre tahsis edilir; konut stoğunun yaklaşık %17’si HLM kapsamındadır. Belediyelerin en az %20 (2025 itibarıyla %25) oranında sosyal konut barındırması zorunlu kılınmıştır. Bu hedefi tutturamayan belediyelere para cezası uygulanır.

Kişiyi Özel Konut Yardımı (Aide Personnalisée au Logement) kapsamında düşük ve orta gelirli hanhalklarına doğrudan kira yardımı yapılmaktadır ve bu yardım hem özel hem sosyal konutlar için geçerlidir.

Faizsiz Konut Kredisi (Prêt à Taux Zéro) ile ilk kez ev alacaklara faizsiz kredi sağlanmaktadır. Gelir düzeyine ve konutun konumuna göre belirlenir. Pinel Yasası (2014–2024) ile kiraya verilmek üzere yeni konut alanyatırımcılara gelir vergisi indirimi sağlanmaktadır. Vergi indirimi, kiralama süresine (6-9-12 yıl) ve konutun enerji verimliliğine bağlı olarak değişir. 2024 sonunda yerini “Loc’Avantages” adlı yeni modele bırakmıştır (Service Public, 2025).

Emlak vergisi (Taxe foncière), emlak sahibi tarafından ödenir. Daha önce sakinlerin ödediği “taxe d’habitation” kiracı veya oturan kişi tarafından ödeniyordu, ancak 2023 itibarıyla ana

ikametgâh için kaldırıldı. Kiraya verilen konutlardan elde edilen gelir vergilendirilmektedir (OECD, 2022b).

Paris, Lyon gibi büyük şehirlerde kira artışları sınırlanmıştır. Yeni kiralamalarda, kira “referans değeri”nin %20’sini aşamaz. Enflasyonla bağlantılı kira artış endeksi kullanılır (IRL – Indice de Référence des Loyers). 2022–2023 döneminde artışlar enflasyonun etkisini sınırlamak için geçici olarak %3,5 ile sınırlandırılmıştır. Tahliye Koruması (Trêve hivernale) ile kış döneminde (1 Kasım–31 Mart) kiracılara elektrik, gaz kesintisine ve tahliye karşı korunur.

Fransa’da 2022 yılı itibarıyla yaklaşık 330.000 kişi evsizlik riski altındadır. “Logement d’abord” (Housing First) politikası, kalıcı konut çözümünü öncelik olarak almaktadır. Geçici barınma merkezleri, sosyal danışmanlık ve gelir yardımlarıyla desteklenir (DREES, 2023).

MaPrimeRénov’ Programı kapsamında konutların enerji verimliliğini artırmak için doğrudan hibe verilmektedir. Düşük gelirli hanelere öncelik verilir, çatılar, ısıtma sistemleri, yalıtım dâhil edilir. Bâtiment Basse Consommation (BBC) ve RE2020 ile yenibinalar için enerji tüketim standartları belirlenmiştir. 2022 itibarıyla RE2020 yürürlükte ve karbon salımını düşürmeyi hedeflemektedir.

4.1.2.5. İsveç

İsveç, sosyal refah devleti geleneği doğrultusunda uzun yıllar boyunca devlet destekli konut üretimine ağırlık vermiş, ancak 1990’lardan itibaren konut politikalarında piyasa mekanizmalarına daha fazla yer vermeye başlamıştır. Buna rağmen kira düzenlemeleri, kamu destekli konut şirketleri ve güçlü kiracı haklarıyla diğer OECD ülkelerinden ayrılır.

Belediyeler (*kommuner*), konut politikalarının ana aktörleridir. Her belediye, bölgesel konut planlaması yapmakla yükümlüdür (*Bostadsförsörjningsprogram*). 2020’lerde Stockholm ve Göteborg gibi şehirlerde konut arzının talebi karşılayamaması, fiyatları ve kiralari artırmıştır. Kamu Konut Şirketleri (Allmännyttiga bostadsbolag) belediyeye ait olup sosyal ve piyasatipik konutlar üretir. Bu şirketler ticari şekilde faaliyet gösterir, ancak kamu görevleri vardır (*Boverket, 2025; OECD, 2020c*).

Genel Konut Sistemi (Universalist Model) ile İsveç’te sosyal konutlar yalnızca düşük gelir gruplarına değil, herkese açıktır. Sosyal konut, ihtiyaca göre değil, başvuru sırasına

göre dağıtılır. Konut yardımı, doğrudan kiraya değil hanehalkının gelir düzeyine göre nakit yardım olarak verilir. Konut Yardımı (Bostadsbidrag), düşük gelirli ailelere kira ödemelerine katkıamacıyladevlettarafındanyapılandoğrudanyardımlardır.Hemkiracılarhemdeev sahipleri bu yardımdan yararlanabilir (Försäkringskassan, 2025; Kemeny, 2001).

Kiralar, bireysel ev sahipleriyle değil, bölgesel kiracı sendikaları (Hyresgästföreningen)ileyapılantoplupazarlıklarlabelirlenir.Hemkamuhemözelkiralıkkonutlar bu sisteme tabidir. İsveç'te yeni konutlar hariç tüm kira piyasası düzenlenir. Kiraların aşırı artması mümkün değildir; kiracılar tahliye edilmeden kira artışına itiraz edebilir. Kiracılar geniş hukuki korumaya sahiptir. Ev sahibinin keyfi tahliye hakkı yoktur. Kira artışına karşı *Hyresnämnden* adlı kira mahkemesine başvurulabilir (Karpestam, 2023; Hyresgästföreningen, 2025).

Ev sahipliği oranı yaklaşık %65 civarında olup 1990'lara kadar düşük seyreden ev sahipliği oranı 2000'lerden itibaren artmıştır. Mortgage faiz indirimi (Ränteavdrag) ile konut kredisi faizlerinin %30'u gelir vergisinden düşülebilir. Ancak bu teşvik, yüksek gelir gruplarınaorantisızfaydasagladığıiçineleştirilmektevezamanlasınırlandırılmasıgündemdedir. Konut kredisi kısıtlamaları ile İsveç Finansal Denetim Otoritesi (*Finansinspektionen*), LTV (loan-to-value) sınırları ve amortisman zorunluluğu uygulamaktadır (Finansinspektionen, 2025; IMF, 2021).

Emlak vergisi (Fastighetsskatt), 2008'de kaldırıldı, yerine fastighetsavgift adı verilen sabit, düşük oranlı bir belediye katkı vergisi getirildi. Değer Artış Vergisi (Kapitalvinstskatt) ile konut satışından elde edilen kazanç %22 oranında vergilendirilir. Yeni konut alanlar için ipoteklerin%85'iaşmamasıveborcun%2'sinin yıllıködenmesizorunludur(Skatteverket, 2025).

İsveç'te evsizlik 2023 itibarıyla yaklaşık olarak 33.000 kişi olarak tahmin edilmektedir. Sosyal hizmetler evsizlere barınma, psikolojik destek ve iş danışmanlığı sunar. “Önce Konut” (Bostad Först) uygulaması yaygınlaşmıştır; öncelik barınmadır, sonra sosyal sorunlarla mücadele edilir.

Enerji verimli konutlar ile İsveç, Avrupa'nın en iyi yalıtılmış konut stoklarından birinesahiptir.YenibinalarıçinBoverket'sBuildingRegulations(BBR)kapsamındasıkı enerji standartları uygulanır. Yenileme Teşvikleri (Renoveringsstöd) ile enerji tüketimini düşür-

meve yönelik bina yenilemeleri için kamu hibeleri sağlanır. Fosil Yakıtsız Konut Hedefi (2045), 2045'e kadar tüm bina sektörü fosil yakıtlardan arındırılmış olacaktır.

4.1.2.6. İspanya

İspanya, tarihsel olarak konut sahipliğini teşvik eden, ancak 2008 konut balonundan sonra daha dengeli ve sosyal içerikli politikaları benimsemeye başlayan bir ülke örneğidir. Son yıllarda kiracılığı destekleyen ve sosyal konut arzını artırmaya çalışan reformlar öne çıkmıştır. Konut krizi ve artan evsizlik, merkezi hükümeti daha aktif rol almaya zorlamaktadır.

Belediye ve özerk bölge ağırlıklı sistemi ilr imar ve planlama politikaları özerk bölgeler (*comunidades autónomas*) ve yerel yönetimler (*ayuntamientos*) tarafından yürütülür. Merkezi hükümet, finansman ve yasal çerçeve sağlar ama uygulama yereldedir. Korumalı Konut (*Vivienda Protegida*) ile kamu destekli konut projeleri; inşaatçılara düşük faizli kredi veya arsa tahsisi sağlanır. Bu konutlar belli gelir düzeyindeki bireylere satılır veya kiralanır (OECD (2021d)).

Sosyal konut stoku %2–3 Seviyesi ile AB ortalamasının oldukça altındadır. 2008 krizinden sonra kamu yatırımları azalmış, ancak 2020'lerden itibaren yeniden artmaya başlamıştır.

Konut Devlet Planı (*Plan Estatal de Vivienda*), 4 yıllık dönemler hâlinde hazırlanır. Amaç, gençler, yaşlılar, düşük gelir grupları için kira desteği ve sosyal konut üretimidir. Kira Yardımı (*Ayudas al alquiler*) ile hane gelirine göre merkezî ya da bölgesel düzeyde kira yardımı verilir. Özellikle 35 yaş altı bireyler ve yaşlılar önceliklidir.

Yeni Kira Yasası (*Ley de Vivienda – 2023*) ile kiracılar lehine önemli reformlar yapıldı. “Stressli alanlar” (*zonas tensionadas*) olarak tanımlanan bölgelerde kira artışlarına sınırlama getirildi. Kira artışı artık enflasyona değil, hükümetin belirlediği azami oranlara bağlanıyor (örneğin 2024 için %3). Düşük gelirli kiracıların tahliyesine karşı koruma mekanizmaları genişletildi. Boş konut sahiplerine vergi cezaları getirilebilmektedir. Konut Bilgi Platformu (*Registro de Contratos de Alquiler*) ile kiralama sözleşmelerinin şeffaflığı için merkezi veri tabanı kurulması öngörülmektedir.

Ev sahipliği yaklaşık %75 oranı ile AB ortalamasının üzerindedir. Tarihsel olarak özellikle Franco dönemi sonrası konut sahipliğine dayalı model teşvik edildi. 2000–2007 arasında konut balonu büyüdü ve 2008 kriziyle patladı. Eskiden yaygın olan mortgage faiz indirimi 2013 sonrası kademeli kaldırıldı. Sahiplik hâlen norm olarak görülse de gençlerin erişimi zorlaşmıştır.

Emlak Vergisi (IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles), belediye bazlı tahsil edilir ve konutun kadastro değeri üzerinden hesaplanır. Transfer Vergisi (ITP) bölgeye göre değişmekle beraber konut alımında ikinci el konutlar için %6–10 oranında alınır. Kiraya verilen konutlardan elde edilen gelir vergilendirilir. Kiralanan konut ana konut ise kira gelirlerinin %60'ı vergiden muaf tutulabilir.

Evsizlik artmaktadır ve 2022 verileri ile 30.000 kişi civarındadır. Ekonomik krizler, göç ve sosyal dışlanma evsizliği artırmıştır. “Housing First” programları pilot aşamada olup Katalonya ve Bask bölgesinde uygulanmaktadır. Ancak hâlen ulusal düzeyde standart hâline gelmiş değildir. Geçici barınma hizmetleri belediyelere aittir. Belediye barınma merkezleri (*albergues municipales*) ve STK destekli barınma hizmetleri bulunmaktadır (FEANTSA, 2025).

Renovation Wave, AB fonlarıyla desteklenmektedir. 2021'den itibaren AB kurtarma fonlarıyla eski konut stokunun enerji verimliliğini artırmaya yönelik yatırımlar hızlandı. Enerji tüketimini düşürmek için bina yenilemeleri hibelerle destekleniyor. 2021 sonrası yapılan binalarda “neredeyse sıfır enerji tüketimi” zorunludur.

4.1.2.7. İtalya

İtalya, uzun süredir yüksek ev sahipliği oranına dayalı bir konut sistemine sahiptir. Sosyal konut politikaları sınırlı, dağınık ve yerel yönetimlerin sorumluluğundadır. Son yıllarda, nüfusun yaşlanması, gençlerin konuta erişim zorluğu ve eski konut stokunun enerji verimsizliği konut politikasında ana tartışma alanlarını oluşturmaktadır.

Konut üretimi ve imar planlaması büyük ölçüde belediyeler (comuni) ve bölgesel yönetimlerce yürütülür. Merkezi hükümetin doğrudan konut inşasında rolü oldukça sınırlıdır. Kuzey ve güney arasındaki gelişmişlik farkı, konut kalitesinde de belirgindir. Eski şehir merkezlerinde yenileme baskısı, kırsal alanlarda ise boş konut sorunu öne çıkarmaktadır

(OECD, 2021e).

Toplam konut stokunun sadece %4–5’i kamuya ait sosyal konutlar (Edilizia Residenziale Pubblica) olup bu oran AB ortalamasının altındadır. Bu konutlar genelde dezavantajlı bireylere ayrılmıştır ve belediyeler tarafından yönetilir. Düşük gelirli kiracılara eyaletler veya belediyeler tarafından kira desteği verilir. Kaynaklar sınırlı ve başvuru süreçleri bürokratiktir. 2021 sonrası gençlerin ilk evlerine erişimini kolaylaştırmak için çeşitli hibeler ve garantili krediler sunulmuştur (Nomisma Housing Report, 2022).

Kiralar genellikle serbest pazarda belirlenir. Ancak “convenzionato” tipi kontratlar ile özellikle belediyelerle anlaşmalı bölgelerde kira artışları sınırlandırılabilir. Pandemi döneminde ve sonrasında, düşük gelirli kiracılara doğrudan kira yardımı programı uygulanmaktadır. Pandemisi sırasında kiracıların geçici tahliye sağlanıyordu. Ancak sistematik bir “kiracı koruma hukuku” halen zayıftır.

Ev sahipliği oranı %73 civarında olup sahiplik kültürü tarihsel olarak güçlüdür. Gençler arasında bile ev sahipliği idealdir. Ancak konut fiyatları ve iş güvencesizliği nedeniyle gençlerin erişimi azalmaktadır. İlk Ev Kredisi (Mutuo prima casa) devlet garantili konut kredileriyle desteklenmektedir. 36 yaş altı bireyler için kayıt ve ipotek vergileri sıfırlanabilir. Sahip olunan konutların enerji ve yapısal yenilemesi için hibe ve vergi indirim programları uygulanmaktadır.

Emlak Vergisi (Imposta Municipale Unica), anaikametgâhi genellikle alınmaz; ikinci konutlar ve yatırım amaçlı mülkler için uygulanır. Yerel belediyeler oranı belirler. Ev sahipleri kiracılar üzerinden beyanname verir. “Cedolare Secca” adı verilen düz oranlı vergi sistemi (%21 veya %10) tercih edilebilir. KDV, kayıt vergisi, ipotek ve katılım harçları konut türüne ve alıcı statüsüne göre değişir.

Evsizlik kayıt sistemi zayıftır. Ulusal düzeyde tutarlı bir evsizlik istatistiği bulunmaz. Tahminler 50.000–60.000 arası kişi olduğu düşünülmektedir. Caritas gibi Katolik yardım kurumları evsizlere yönelik önemli hizmet sunar. Kalıcı konut yerine geçici barınma yaklaşımı yaygındır. “Önce konut” pilotları mevcut olsa da yaygın değildir. Torino ve Bologna gibi şehirlerde uygulanmaya başlanmışsa da ulusal politika hâline gelmemiştir.

“Superbonus 110%” (2020–2023) binaların enerji verimliliği veya depreme dayanıklılığını artırmak için yapılan masrafların %110’unu kapsayan vergi iadesi sistemidir. Uygulamada karmaşıklık ve suistimaller nedeniyle 2023’te daraltıldı. Her konut satış veya kiralanmasında enerji performans belgesi (APE) sunulması zorunludur. Tekhane, apartman ve sosyal konutlar için enerji verimliliği ve çevre dostu ısıtma sistemleri için hibeler mevcuttur.

4.1.2.8. Çin

Çin, son 30 yılda dünyanın en hızlı büyüyen konut piyasalarından birini yaratmıştır. Devletin yönlendirici rolü, hızlı kentleşme, gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümedeki merkezi yeri ve fiyat artışlarını kontrol etmeye yönelik sıkı regülasyonlar Çin konut politikalarının temel özelliklerini oluşturur. Ayrıca kamu konutu politikaları, kira düzenlemeleri, emlak vergisi reformları ve “konut spekülasyonuna karşı savaş” son yıllarda öne çıkmıştır.

Genel olarak devlet kontrollü arz ve planlama ile karakterize edebileceğimiz Çin uygulamasında topraklar devlete aittir. Yerel yönetimler (özellikle belediyeler), kamu arazisini müteahhitlere uzun vadeli kullanım hakkı satarak gelir elde eder. Konut üretimi, 5 yıllık kalkınma planları ve şehirleşme stratejileri ile yönlendirilir. 2010’lardan itibaren büyük şehirlerde fazla arzdan çok fiyat kontrolü ön plana çıkmıştır. Gayrimenkul sektörü GSYH’nin %20-25’ine kadar çıkmış, yerel yönetim gelirlerinin yarısından fazlasını oluşturmuştur. Ancak bu yapı Evergrande krizi (2021) sonrası sarsılmış ve sürdürülebilirliği tartışılmaya başlanmıştır (Zhang, 2022; OECD (2021f)).

Devlet, 2010’dan itibaren her yıl milyonlarca sosyal konut inşa etmeye başladı. Bu konutlar düşük gelirli haneshahklarına kiralanır veya düşük fiyatla satılır. Büyük şehirlerde işçiler, yeni mezunlar ve göçmen işçilere yönelik kamu kiralık konutlar geliştirildi. Ancak arz yetersiz, başvuru ve tahsis süreçleri bürokratik ve karmaşıktır. Özellikle Guangzhou ve Shenzhen gibi kentlerde eski mahallelerin yıkılıp modern konutlarla değiştirilmesi sosyal konut politikasıyla entegre edilmiştir (Wang ve Murie, 2011).

Konut sahipliği oranı yaklaşık %90 olup 1998 reformlarıyla devletin konut sağlama yükümlülüğü sona erdi ve konutlar çalışanlara satıldı. Sonuç olarak Çin’de ev sahipliği oranı dünya ortalamasının çok üzerindedir. Kira piyasası görece yeni gelişmekte olup özellikle büyük şehirlerde kira artışları dikkat çekmektedir. Kiracı koruması zayıf, sözleşmeler

kısa vadeli ve piyasa temellidir. Xi Jinping’in 2016’da açıkladığı ”ev yaşamak içindir, spekülasyon için değil” ilkesi doğrultusunda, konutun yatırım değil barınma aracı olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu doğrultuda kredi kısıtlamaları, çoklu konut alım sınırlamaları gibi önlemler alınmıştır (IMF (2023)).

Emlak Vergisi Pilot Programı ile 2011’den beri Şanghay ve Chongqing gibi şehirlerde deneme amaçlı emlak vergisi uygulanmaktadır. Ulusal düzeyde uygulamaya geçilmesi beklenirken, yerel yönetim gelir bağımlılığı nedeniyle ertelenmektedir. Büyük şehirlerde birden fazla ev alımına sınırlama getirilmiş, ön ödeme oranları artırılmıştır (örneğin ikinci ev için %40–70). “Üç Kırmızı Çizgi Politikası” (Three Red Lines Policy) ile geliştiricilerin borçlanma kapasiteleri sınırlandırılmıştır. İlk kez konut alanlara çeşitli KDV ve damga vergisi muafiyetleri sağlanmaktadır.

Çin’de klasik anlamda evsizlik istatistiği yoktur; sokakta yaşayan evsiz sayısı çok düşüktür. Ancak konutsuzluk (barınma güvencesi olmayan göçmen işçiler, “ant tribe” vb.) önemli bir sorundur. “Kentsel köy” (Urban village) tipi düşük kaliteli barınma biçimleri yaygındır (Shen, 2021).

Yeşil Bina Değerlendirme Standardı (Green Building Evaluation Standard) uygulamasıyla yeni binalarda enerji verimliliği artırılmaktadır. 3 yıldızlı etiket sistemiyle derecelendirme yapılır. Güneş panelleri, yağmur suyu toplama sistemleri, pasif güneş mimarisi gibi uygulamalar kamu projelerinde zorunlu hâle getirilmektedir. 2030’a kadar karbon emisyonunun zirveye ulaşması, 2060’a kadar karbon nötr olma hedefi doğrultusunda bina sektörü reformlara yönelmiştir.

4.1.2.9. Rusya

Rusya’da konut politikaları, sosyalist dönem sonrası özel mülkiyete hızlı geçiş, yüksek ev sahipliği oranı, devlet destekli konut üretimi, düşük gelirli kesimlere yönelik kira desteği eksikliği ve gelişmekte olan sosyal konut uygulamaları gibi temel unsurlar etrafında şekillenmiştir. Devlet, konut sektörünü hem ekonomik büyümenin motoru hem de sosyal istikrar aracı olarak görmektedir.

Sovyetler Birliği döneminde konut üretimi merkezi planlamayla gerçekleştirilmiş ve halkın büyük bölümü devlete ait konutlarda yaşamıştır. 1991 sonrası konutlar düşük

bedelle bireylere devredilmiş, özel mülkiyet yaygınlaşmıştır. 2000’li yıllardan itibaren Kremlin, konut krizini çözmek için büyük ölçekli ulusal programlar başlatmıştır. “Accessible and Comfortable Housing for Citizens of Russia” (2002–2020) ve Housing and Urban Environment”(2018–2024) ile yıllık 120 milyonm² konut inşası, altyapı modernizasyonu, yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir (OECD, 2020r).

Sosyal Konut, düşük gelirli vatandaşlar için devlet tarafından sağlanır. Ancak arz yetersizdir ve başvuru listeleri çok uzundur (bazı bölgelerde bekleme süresi 10+ yıl). Anayasa uyarınca yetimler, ağır engelliler gibi bazı grupların ücretsiz konut hakkı vardır. Yerel yönetimler bu hakkı yerine getirmekle yükümlüdür. Kirayardımları sistem geliştirmemiştir. Rusya’daki kirayardımları yavaş ve doğrudan kiradeğişim sistemi yaygın değildir. Devletinde düşük gelirli gruplara yaklaşım daha çok sübvansiyonluk ve konut tahsisidir (World Bank, 2019).

Konut sahipliği oranı yaklaşık %90 ile dünya ortalamasının çok üzerindedir. Sovyet sonrası özelleştirme süreciyle ev sahipliği yaygınlaşmıştır. Kira piyasası gelişmekte olup çoğunlukla özel sektöre dayanır. Piyasada yaygın olarak kısa vadeli ve kayıt dışı kira sözleşmeleri tercih edilir. Kiracılar için kira artışı, tahliye, bakım gibi konularda yasal koruma yetersizdir. Yasal mekanizmalar olsa da uygulama sorunludur; kayıt dışılık yaygındır.

Rusya’da konut kredileri, düşük faizli devlet programlarıyla teşvik edilmektedir. “Preferential Mortgage Program” ile genç aileler ve kamu çalışanları için düşük faizli kredi imkanı verilmektedir. 2020 sonrası pandemi teşvikleri kapsamında %6 civarında faizli krediler uygulanmıştır. Emlak vergisinde konutlar kadastro değerine göre vergilendirilir, ancak oranlar düşüktür (%0.1–0.3).

Klasik Batılı tanıma göre evsizlik az görünür; ancak konutsuzluk (geçici barınma, aşırı kalabalık konutlarda yaşama) yaygındır. 2020 itibarıyla evsiz sayısı tahminler ~60.000 civarındadır (ancak gerçek rakam daha yüksek olabilir). Geçici barınma merkezleri, sosyal yardım noktaları belediye ve kilise temelli çalışır. Önce konut (housing first) tipi kalıcı çözümler yoktur.

Soğuk iklim koşulları nedeniyle enerji verimliliği önemlidir, ancak konutların büyük kısmı Sovyet döneminden kalma, yalıtımı zayıftır. 2010 sonrası konut projelerinde enerji

sınıfı ve malzeme kalitesi sorunlu hâle gelmiştir. Moskova'de diğer büyük şehirlerde eski apartman blokları yıkılarak modern, enerji verimli konutlar inşa ediliyor.

4.1.2.10. Brezilya

Brezilya'da konut politikaları, yüksek gelir eşitsizliği, gecekondu (favela) bölgeleri, bölgesel dengesizlikler ve devlet destekli sosyal konut programları etrafında şekillenir. Devlet, özellikle 2009 sonrası büyük ölçekli sosyal konut programlarıyla yoksul hanelerin konuta erişimini artırmaya çalışmıştır. Ancak barınma krizi, yetersiz altyapı ve şehirleşme baskısı önemli sorunlar olmaya devam etmektedir.

Konut üretimi hem federal hükümetin finansal desteğiyle hem de belediyelerin imar planlarıyla yürütülür. Konut politikaları “Ulusal Konut Sistemi” (Sistema Nacional de Habitação) çerçevesinde uygulanır. Yaklaşık 5,8 milyon hane barınma ihtiyacını karşılamamakta (FGV, 2023). Yetersiz konut stoku, aşırı kalabalık haneler ve altyapısız gecekondu bölgeleri önemli problemler.

Minha Casa, Minha Vida (2009–2020), 2009'da başlatılmış olup düşük ve orta gelirli ailelere yönelik en büyük sosyal konut programıdır. Devlet, arsa tahsis ve sübvansiyonlu krediyle müteahhitleri destekler; alıcılar düşük taksitlerle ev sahibi olur. Casa Verde e Amarela (2020–2023), Bolsonaro hükümeti döneminde bu programın yerine geçmiştir. Daha fazla özelleştirme ve enerji verimliliği vurgulanmıştır. Minha Casa, Minha Vida 2.0 (2023–), Lula yönetimiyle eski programa geri dönüş yapıldı. Hedef, 2 milyon yeni konut ve özellikle yoksul sınıflara kira ödemedi konut verilmesidir.

Konut sahipliği oranı yaklaşık %73 civarındadır. Brezilya'da ev sahipliği yaygındır, ancak kent merkezlerinde kiracılık artmaktadır. Kırsal ve gecekondu bölgelerinde kayıt dışı mülkiyet yaygındır (örneğin tapusuz evler). 1991 tarihli “Lei do Inquilinato” kiracı haklarını belirler. Kiralar serbest piyasa koşullarında belirlenir; tahliye süreçleri oldukça yavaştır (ortalama 14 ay). Dikey yapılaşma artışı nedeniyle apartmanlarda toplu yönetim ve mülkiyet sistemleri yasalarla düzenlenmiştir.

Devlet bankası olan Caixa, konut kredilerinin en büyük sağlayıcısıdır. Federal Konut Fonu (Fundo de Arrendamento Residencial – FAR) sübvansiyon sağlar. Sosyal konut üreticilerine çeşitli KDV muafiyetleri ve altyapı desteği sunulur. Alıcılar için doğrudan

vergi indirimi yoktur. Bireyler, kira gelirini aylık veya yıllık beyanla vergilendirir; muafiyet sınırının altında ise vergi alınmaz.

2023 verileri ile yaklaşık 280.000 kişi olanev sızlık artmaktadır. Ekonomik kriz, kira artışları ve COVID-19 pandemisi evsizliği ciddi biçimde artırmıştır. Gecekondu alanları (Favelalar), Brezilya şehirlerinin neredeyse tamamında vardır. Kentsel dönüşüm programları yetersiz; bazı projeler sosyal dışlanmaya yol açmıştır. STK'lar ve sosyal hareketler (örneğin MTST – Topraksız İşçi Hareketi) kent hakkı savunusu ve konut işgalleri organize etmektedir (FEANTSA, 2025).

2020 sonrası sosyal konutlarda enerji verimli malzeme ve su yönetimi teşvik edilmiştir. Brezilya İmar Bankası (BNDES), çevresel standartlara uygun konutlara yönelik kredi hatları açmıştır. Favelalar sıklıkla heyelan, sel gibi afet bölgelerinde kurulduğu için sürdürülebilir konut programları afet riski yönetimiyle birlikte uygulanmaktadır.

4.1.2.11. Arjantin

Arjantin, kronik enflasyon, döviz kısıtlamaları ve sosyal eşitsizliklerin damga vurduğu bir ekonomi çerçevesinde barınma krizine karşı müdahaleci konut politikaları, devlet destekli sosyal konut programları, kira düzenlemeleri ve kooperatif hareketlerine dayalı alternatif çözümler geliştirmiştir. Ancak konut açığı, gecekondu (villa miseria) bölgeleri ve fiyatların dolara endeksli olması ciddi yapısal sorunlar yaratmaktadır.

Arjantin'de konut politikası merkezi hükümet tarafından belirlenir, uygulama ise eyalet ve belediyelere yayılmıştır. Ulusal Konut Planı (Plan Nacional de Vivienda) çerçevesinde uygulanan programlar vardır. 2022 itibarıyla yaklaşık 3,5 milyon hane yetersiz konut, aşırı kalabalık haneler, tapusuzluk ve altyapısızlık nedeniyle barınma sorunu yaşamaktadır.

Düşük ve orta gelirli aileleri için devlet destekli konut kredisiz programı PROCREAR (Programa Crédito Argentino) 2012'de başlatıldı. Hem konut satın alımı hem de kendi konutunu inşa etme gibi modelleri içerir. Faiz sübvansiyonu içerir, bazı versiyonları enflasyona endeksli maaş artışı oranlarıyla uyumludur.

Sosyal konut projesi Casa Propia – Construir Futuro (2020–), kiracılara konut sahibi olma şansı sunan sosyal konut projesidir. Devlet, arsayı tahsis eder; konut inşaatını kamu-özel

ortaklıklarıyla gerçekleştirir. Halk örgütleri ve konut kooperatifleri (örneğin Federación Tierra y Vivienda) aracılığıyla düşük gelirli haneler kendi konutlarını inşa eder.

Arjantin’de kiralara çoğu dolara endekslidir (fiilen), bu da enflasyonla birlikte kiracıları zora sokar. Kiralık konut stoku dar, arz yetersizdir. Kira Yasası (Ley de Alquileres) (2020,reform2023)ilekiraartışlarıyıllıkendekslesınırlandırılmıştır(artışoranı:%IGL– Índice de Contratos de Locación). Sözleşmeler en az 3 yıl olmak zorundadır. 2023 reformları ile mal sahiplerine bazı kolaylıklar getirildi, artış periyodu esnetildi. Özellikle Buenos Aires’te çok sayıda kayıt dışı kira sözleşmesi bulunmakta, bu da denetimi zorlaştırmaktadır.

Konutsahipliğioranıyaklaşık%65civarındadır.Özellikletaşradaevsahipliğioranı yüksek,kentmerkezlerindeisekiracılıkartmaktadır.Düşükgelirliailelerinçoğu,özellikle villamiseriabölgelerindetapusuzveyayasadıışalanlardayaşamaktadır.“Regularización Dominial” adı verilen mülkiyet yasallaştırma programları 1990’lardan beri sürmektedir. Şehir merkezindeki gecekondulu mahallelerini altyapı, eğitim ve sağlık hizmetleriyle dönüştürme çabaları yürütülmektedir.

Yüksek enflasyon (%200+ yıllık, 2023), döviz kıtlığı ve faiz belirsizliği nedeniyle konut kredisi kullanımı çok düşük düzeydedir. PROCREAR kredileri dışında, özel bankaların verdiği konut kredileri neredeyse durmuş durumdadır. Konut üreticilerine KDV ve inşaat malzemelerinde bazı vergi avantajları sağlanır. Yatırım amaçlı konut satışları gelir vergisine tabidir.

BuenosAiresvedigərbüyükşehirlerdegenişgecekondubölgelerivardır.Yaklaşık 5 milyon kişi Villa Miseria denilen bu bölgelerde yaşamaktadır. Bu alanlar çoğu zaman elektriksiz, kanalizasyonsuz ve tapusuzdur. 2022 tahminlerine göre 60.000–80.000 kişi sokaktayadageçicibarınmakışullarındayaşamaktadır.STK’lervekiliseörgütleritemel destekhizmetleriniyürütür.LaPoderosagibibarınmahakkıhareketleri,“toprakvekonut hakkı” savunusu yaparak boş alan işgalleri düzenlemektedir.

Konutların çoğu düşük enerji standartlarına sahiptir; ulusal standartlar yeterince uygulanmaz. 2020 sonrası PROCREAR programında yeşil inşaat çözümleri için düşük faizli krediler oluşturuldu. Özellikle seller ve su baskınlarına açık alanlarda altyapı yatırımları destekleniyor.

4.1.2.12. Güney Afrika Cumhuriyeti

Güney Afrika'nın konut politikaları, apartheid sonrası toplumsal eşitsizlikleri gidermek, yoksulların konut sağlaması, toplumsal entegrasyonun teşvik edilmesi, emülkiyet haklarını yaygınlaştırmak hedefleriyle şekillenmiştir. Devlet, dünyadaki en kapsamlı sosyal konut programlarından birini yürütmektedir. Ancak mekânsal eşitsizlikler, altyapı eksiklikleri ve özel piyasanın yetersizliği barınma krizini sürdürmektedir.

Apartheid dönemi kötü bir miras bırakmıştır. 1948–1994 arasında siyah nüfus, şehirlerin dışında, altyapısız alanlarda yaşamaya zorlandı. Şehir içi ve dışı mekânsal ayrışma halen ciddi bir problemdir. Ulusal Konut Politikası (Reconstruction and Development Programme-RDP), 1994 sonrası ANC hükümeti tarafından başlatıldı. Hedef, her Güney Afrikalının sağlıklı, güvenli ve uygun fiyatlı bir konuta erişimini sağlamaktır. Politika üretimi ulusal düzeyde, uygulama ise eyalet ve belediye düzeyindedir. Konut planlaması, Integrated Development Plans içinde yürütülür (Tomlinson, 2007).

BNG Housing (Breaking New Ground) Programı 2004'ten beri RDP'nin devamı olarak geliştirildi. Yoksul hanelere ücretsiz konut hibesi (housing subsidy) sağlar (özellikle aylık geliri 3.500 ZAR altı olanlara). Toplamda 1994–2022 arasında yaklaşık 3,5 milyon konut inşa edilmiştir. FLISP (Finance Linked Individual Subsidy Programme), orta gelirli bireyler için devlet destekli mortgage sistemidir. Kamu-özel sektör işbirliğiyle konut kredileri-ne ulaşılamayan kesime sübvansiyon sağlar. Social Housing Institutions (SHIs), özellikle kent merkezlerinde kira esaslı sosyal konut üreten ve işleten kurumlar. Kiraya dayalı model, yeni yeni yaygınlaşmaktadır.

Evsahipliğinin oranı yaklaşık %60 olup devlet hibesiyle konut sahibi olan haneler hızla artmıştır. Tapu temelli mülkiyet yaygındır ancak belgelenmemiş konutlar hâlâ önemli ölçüde vardır. Kira piyasası, serbest piyasa temelli ve denetimsizdir. Kiracılar sınırlı yasal korumaya sahiptir. Büyük şehirlerde kira fiyatları yoksul kesim için ulaşılmaz düzeydedir. Anayasa'da barınma hakkı güvence altına alınmıştır. Haksız tahliye yasaklanmış ve mahkeme kararı olmadan evden çıkarma yasa dışıdır.

Ulusal Konut Fonu (Urban Settlements Development Grant), yerel yönetimlere altyapı ve arsa geliştirme için merkezi fon sağlamaktadır. Konut projelerine su, elektrik, yol altyapısı

eşlik eder. FLISP Sübvansiyonları, devlet tarafından doğrudan ödenir ve mortgage oranlarını azaltır. Ortasınıfın konut alımında finansmana erişiminin kolaylaştırır. Düşük gelirli konut üreticilerine vergi kolaylıkları uygulanır. Konut yatırımında KDV indirimleri ve gelir vergisi avantajları mevcuttur.

Yaklaşık 2.000.000 kişi, uygun tapusu olmayan, altyapısız gecekondu alanlarında yaşamaktadır. Backyard dwellers (başkasının arazisinde arka bahçeye inşa edilen yapılar) yaygındır. Kentsel merkezlerde yaklaşık 250.000–300.000 kişi barınma güvencesinden yoksundur. Barınaklar, STK’ler, kiliseler ve yerel yönetim desteğiyle çalışır.

Upgrading of Informal Settlements Programme (UISP), su, elektrik, yol gibi temel altyapıyı sağlayarak gecekondu alanlarını iyileştirme girişimidir. Topluluk katılımı önemlidir, ancak uygulamada gecikmeler ve yetersizlikler görülmektedir.

Yeşil Bina (Green Building) Normları ile yeni sosyal konut projelerinde enerji verimliliği, su tasarrufu ve çevre dostu malzeme kullanımına öncelik verilmiştir. Sosyal konutlarda güneş enerjisiyle su ısıtıcıları ve alternatif enerji kaynakları yaygınlaştırılmaktadır. Yeni konut projelerinde sürdürülebilir yaşam alanları (ortak bahçeler, yağmur suyu toplama) entegre edilmektedir (Fast-Infra, 2025).

4.1.2.13. Hindistan

Hindistan, dünyanın en büyük nüfuslarından birine sahip olması, hızlı kentleşmesi ve yaygın yoksulluğu nedeniyle barınma krizine karşı hem büyük ölçekli sosyal konut programları hem de gecekondu dönüşüm stratejileri uygulamaktadır. Devletin müdahaleci politikalarına rağmen konut açığı, altyapısız yerleşimler, kayıtdışı mülkiyet ve finansman eksikliği gibi yapısal sorunlar sürmektedir.

Hindistan şehirleşme oranı %35’in üzerinde ve artmaktadır. 2021 itibarıyla konut açığı 18 milyon haneye düzeyindedir (özellikle şehirlerde düşük gelirli gruplara yoğunlaşır). “Smart Cities Mission”, “AMRUT”, “Swachh Bharat Mission” gibi projeler altyapı ve planlama kapasitesini artırmayı hedefler. Ancak çoğu program mekânsal ayrışmayı aşmakta yetersiz kalmaktadır.

PMAY (Pradhan Mantri Awas Yojana-2015) Hindistan’ın en büyük sosyal konut

programıdır. Hem kırsal (PMAY-G) hem de kentsel (PMAY-U) versiyonu vardır. 2024’e kadar her haneye konut sağlama hedefiyle başlatılmıştır. Modeller devlet destekli yeni konut inşası, mevcut konutun iyileştirilmesi, arsa temini ve inşaat sübvansiyonu, zayıf uygulansa da kira yardımı şeklindedir. Affordable Rental Housing Complexes (ARHC– 2020), COVID-19 sonrası göçmen işçiler ve düşük gelirli gruplar için kira temelli sosyal konut politikasıdır. Özel yatırımcılara kamu arazisinde kiralık konut inşası izni verilir (PMAY, 2025).

Ev sahipliği oranı yaklaşık %86 civarındadır. Yüksek gibi görünse de bu oranın çoğu kırsal alanda olup, şehirlerde kayıt dışı ve tapusuz mülkiyet çok yaygındır. Şehirlerdeki düşük gelirli nüfusun %40’a kadarı gecekondu bölgelerinde yaşamaktadır. DDA (Delhi Development Authority) ve benzeri kurumlar zaman zaman “titling” (tapu verme) girişimleri yapmaktadır. Kiralık konut arzı yetersizdir; kira sözleşmeleri büyük oranda kayıtsız ve hukuki güvenceden yoksundur. 2019’da “Model Tenancy Act” çıkarılsa da eyalet düzeyinde uygulanabilirliği sınırlıdır (MoHUA, 2019).

PMAY kapsamında gelir grubuna göre konut kredisine faiz sübvansiyonu verilir (örneğin LIG için %6.5’e kadar indirim). “Housing for All by 2022” ile hedef güncellendi ve finansal erişimi artırmak için kamu bankaları desteklenmekte, özel sektör teşvik edilmektedir. Ancak orta-alt gelirli gruplar hâlâ konut kredisine erişimde zorlanmaktadır. Konut kredisi faizi ve ana para ödemesi için gelir vergisi indirim sağlanır (örnek: Section 80C ve Section 24) (RBI, 2025).

Evsizlik, 2022 verileri ile yaklaşık 1,7 milyon kişiyi kapsamaktadır. Sokakta yaşayanlar dışında geçici barınan çok sayıda kişi bulunmaktadır. Özellikle mevsimlik göçmen işçiler en kırılgan gruptur. Hindistan’da yaklaşık 75 milyon kişi gecekondu bölgelerinde (Slums) yaşamaktadır. Mumbai, Delhi, Chennai gibi şehirlerde barınma şartları son derece zayıftır (su, kanalizasyon, tapu eksikliği). PMAY altında gecekondu bölgelerinde yerinde dönüşüm teşvik edilir; ancak yetersiz uygulanmaktadır.

Energy Conservation Building Code (ECBC) düzenlemesi ile yeni kamu konutlarında enerji verimliliği zorunlu hâle getirilmeye çalışılmaktadır. Yeşil Bina Sertifikaları (GRIHA, IGBC), ile devlet destekli sosyal konutlarda su yönetimi, enerji verimliliği ve malzeme sürdürülebilirliği hedeflenmektedir. PMAY-G kapsamında doğal afetlere dirençli konut

inşası teşvik edilir.

4.1.2.14. Japonya

Japonya'nın konut politikası, yüksek kentleşme oranı, nüfusun yaşlanması, konut bolluğu, kiralık konut sektörünün esnekliği ve arazi arzı üzerindeki katı planlama rejimi gibi özgünyapısalunsurlarçerçevesinde gelişmiştir. Japonya, konut kısıtlılığı yaşayan birçok gelişmiş ülkenin tersine, oldukça yüksek konut stokuna sahiptir; fakat bölgesel eşitsizlikler, kentsel aşırı yoğunlaşma ve kentsel yenileme ihtiyacı gibi sorunlar sürmektedir.

Japonya'da nüfusa göre konut arzı fazlası vardır. 2023 itibarıyla yaklaşık 8,5 milyon boş konut mevcuttur (toplam konut stokunun %14'ü). Bu fazlalık, özellikle kırsal bölgelerdeki nüfus daralmasından kaynaklanmaktadır.

Japonya'da imar planlaması merkezi hükümetten çok yerel yönetimlere bırakılmıştır. Çokkatlı olmayan planlama rejimi sayesinde özsektörün konut üretimi oldukça azdır. Shigeru Policy Legacy ile 1950'lerde başlatılan kamu destekli konut üretimi, 1990'lara kadar konut açığını kapatmada önemli rol oynamıştır (OECD, 2020j).

UR (Urban Renaissance) Agency Konutları, merkezi hükümet destekli bir kamu kuruluşudur. Orta gelirli ailelere piyasa altı fiyata kiralık konut sağlar. Kiracılık hakları güçlüdür, sözleşmeler esnektir, aracı komisyonu ya da depozito talep edilmez. Jutaku Seido – Kamu Kiralık Konutları, yerel yönetimlerin yönettiği sosyal konut projeleridir. Aylık geliri düşük bireylere tahsis edilir; kira, gelire göre belirlenir. 2020 itibarıyla toplam kamu konutu oranı %4,5 civarındadır. Japonya Housing Finance Agency (JHF), konut alıcılarına düşük faizli kredi sunar. “Flat 35” adlı sabit faizli kredi sistemi, kamu destekli en yaygın mortgage ürünüdür (JHFA (2025)).

Konut sahipliği oranı yaklaşık %61 gibi düşük düzeydedir, çünkü kiralık konutlar hem kaliteli hem de kiracı hakları güçlüdür. Büyük şehirlerde kiracılık dahayaygındır; kırsalda ise ev sahipliği yüksektir. Kiralar pazarlıkla belirlenir ancak hukuki çerçeve kiracıları korur. Tahliye süreci çok sıkı kurallara bağlıdır (haklı sebepler olmadıkça tahliye edilemez). Ortalama bir Japon konutu yaklaşık 30 yılda yıkılıp yeniden yapılır. Bu durum gayrimenkul değerinin arsa üzerine yoğunlaşmasına neden olur (OECD (2021j)).

Mortgage kullananlara, belirli limitlere kadar gelir vergisi indirimi (*Jūtaku Rōn Gentei*) uygulanır. 2023 itibarıyla maksimum 400.000 yen/yıl'e kadar vergi iadesi alınabilir. Satın alma işlemlerinde 3% tapu harcı, %0,4 ipotek kayıt ücreti, %8 tüketim vergisi (yeni konutlarda) alınır. Arsa mülkiyeti sabit emlak vergisine tabidir. Fakat boş konutlar için teşvikler azalmıştır; yeni politika “boş ev vergisi” gündemdedir (JNTA, 2025; REEI, 2025).

Evsizlik neredeyse sıfır düzeyinde olup, 2022 itibarıyla resmi evsiz sayısı sadece 3.448 kişidir (nüfusun binde 0,003'ü). Belediyeler ve STK'ler aracılığıyla barınak ve geçici konut desteği mevcuttur. Akiya adı verilen 8,5 milyon boş konut bulunmaktadır. Hükümet, bu evlerin satılması, kiraya verilmesi veya kamu hizmeti olarak kullanılması için Akiya Bank sistemi geliştirmiştir. Bazı belediyeler boş evleri sembolik ücretle (örneğin 1 yen) satmaktadır (Akiya Bank, 2025).

Zero Energy House (ZEH) Programı ile 2030'a kadar yeni inşa edilen evlerin büyük bölümünün enerji sıfır ev olması hedeflenmektedir. Devlet, bu tür konutlara mali teşvik sağlıyor (örneğin 700.000 yen sübvansiyon). Japonya'daki konutlar dünyanın en katı deprem yönetmeliklerine uygun inşa edilir. “Seismic Isolation” teknolojisi yaygındır. Eski binaların yalıtım, enerji ve güvenlik açısından güçlendirilmesi için kamu destekli programlar yürürlüktedir (MLIT, 2022).

4.1.2.15. Güney Kore

Güney Kore, yüksek nüfus yoğunluğu, hızla kentleşmiş bir toplum yapısı, sınırlı arazi kaynakları ve hızlı ekonomik büyüme geçmişleriyle birlikte karmaşık ve müdahaleci konut politikaları geliştirmiştir. Konut sektöründe hem devlet doğrudan üretici olarak rol aldığı kamu konut projeleri hem de finansal teşviklerle özel sektör yönlendirmesi ön plandadır. Ayrıca jeonse adı verilen özgün kiralama sistemi, konut finansmanında önemli yer tutar.

1960'larda %30 olan kentleşme oranı günümüzde %92'ye ulaşmıştır. Yoğun göç, özellikle Seul ve çevresinde konut talebini patlattı. Bundang, Ilsan, Songdo gibi uydu şehirler geliştirildi. Konut planlaması merkezi hükümet tarafından yönlendirilir; Korea Land and Housing Corporation (LH) baş aktördür. Kısıtlı arazi nedeniyle yüksek yoğunluklu apartman modeli yaygındır. Yeşil kuşak (greenbelt) politikaları nedeniyle arsa fiyatları yüksektir (KRIHS, 2025).

1980’lerden itibaren düşük gelirli gruplar için uzun dönemli kamu kiralık konutlar üretilmektedir. 50 yıl vadeli kiralama sözleşmeleriyle (long-term public rental) kiracıya sosyal güvence sunulur. Bogeon Geonchal (konut istikrarı) Programı, orta gelirli kesime uygun fiyatla konut sağlayan kamu projeleridir. Arsa devleti ait, inşaat özel sektöre ihale edilir. New Stay Program (2015–), özelsektör tarafından geliştirilen uzun dönemlik kiralık konutların teşvik edildiği modeldir. Şirketlere vergi teşviki ve finansman desteği sunulur (KRIHS, 2024).

Konut sahipliği oranı 2022 verileri ile %56 civarındadır. Sahiplik oranı OECD ortalamasının altındadır; konut fiyatlarının yüksekliği bunda etkilidir. Genç nesil, artan fiyatlar nedeniyle konut sahibi olmakta zorlanıyor.

Jeonse Sistemi ile kiracılar, ev sahibine büyük bir depozito verir (%50-70 değerinde) ve 2 yıl boyunca kira ödemez. Kira yerine sıfır faizli kredi gibi işleyen bu sistem, hem konut piyasasında hem finansal sistemde önemlidir. 2020’den itibaren kira sözleşmeleri otomatik olarak 2+2 yıl uzatılabilir hale gelmiştir (rental contract renewal right). Kira artışı oranı %5 ile sınırlandırılmıştır (MOLIT, 2023).

Mortgage Lending Regulation Zones belirlenmiştir. Yüksek fiyatlı bölgelerdeki kredi kısıtlaması uygulanır (örneğin LTV sınırı %40). Ev sahipliği kredileri için düşük faizli kamu kredileri mevcuttur (Bogeu m j a r i L o a n). Birden fazla evi olanlara yönelik ağiremlak vergisi artışı uygulanmaktadır. Konut spekülasyonunu önlemek için gayrimenkul alım-satım kazanç vergisi %70’ekadar çıkabilir. Gangnam gibi yüksek fiyatlı semtlerde ikinci konut alımına erişim sınırlanmıştır. 2022 sonrasındaki hükümet, gençlere özel konut yatırım fonları ve kredi garantileri sunmaya başlamıştır (Bank of Korea, 2020).

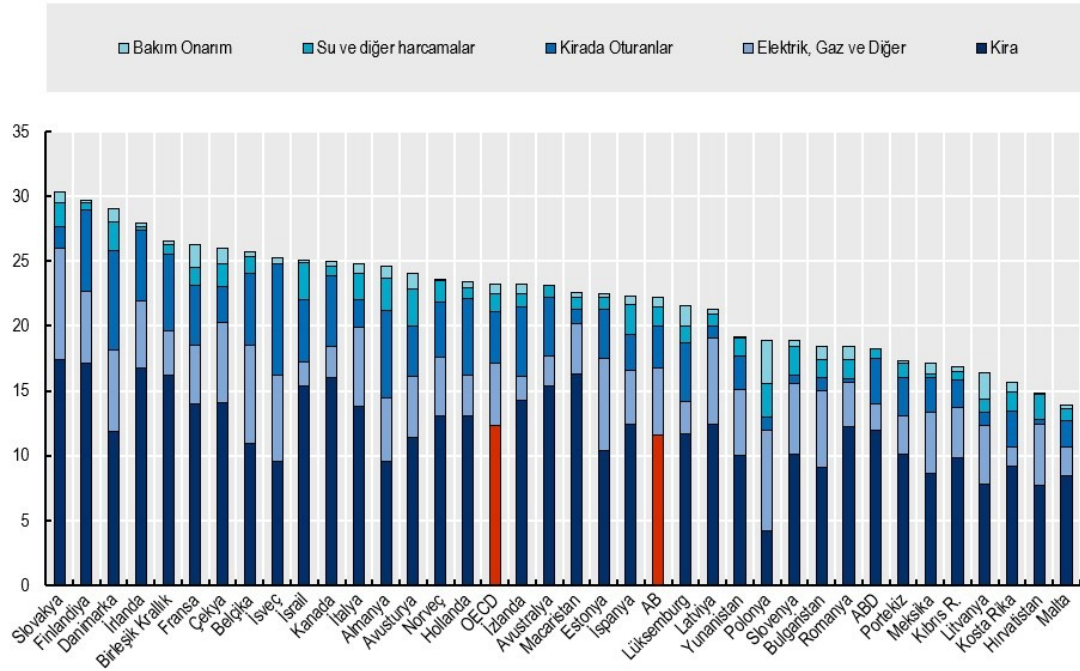
Evsizlik düşük olsa da yoksul grup için erişim kısıtlıdır. Resmi evsiz sayısı 10.000’in altındadır; barınaklar, geçici sosyal konutlar vardır. Yoksullar konuta erişimde ciddi sorunlar yaşamaktadır. 30 yıl üzeri binaların oranı artıyor; Jeonse sistemine rağmen eski konutların yenilenmesi zor. Devlet, “urban regeneration” projeleriyle mahalleleri yenilemeyi hedeflemektedir. Nüfus yaşlanmakta ve genç hane kurma oranı düşmektedir. Bu durum konut talebini ve konut biçimini yeniden şekillendiriyor (Seoul Institute, 2023).

“Green Remodeling” projeleriyle eski binalar yalıtım, güneş paneli ve enerji

dönüşümüne uygun hale getirilmektedir. Kamu projelerinde yeşil bina sertifikası (G-SEED) şartı vardır. Seul ve Busan gibi şehirlerde ısı yoğunluğunu azaltmak için yeşil çatılar, yeşil koridorlar oluşturulmaktadır. Yeni konut projelerinde ısı yalıtımı, su geri dönüşümü, düşük emisyonlu malzeme kullanımı zorunlu hale getirilmektedir (KEITI, 2022).

4.1.3. Konut Sektörü Verileri: OECD İçin Betimsel Veri Analiz

Bu bölümde konut verilerinin hanehalkı harcamaları ve zaman içerisindeki eğilimleri ele alınmaktadır. Grafik 1, OECD ve bazı üye olmayan ülkelerde hanelerin konutla ilgili harcamalarının (yüzde olarak) bileşenlerini göstermektedir. Harcama kalemleri; kira, elektrik/gaz ve diğer, kiracıların harcamaları, su ve diğer hizmetler ile bakım-onarım olarak sınıflanmış ve toplam konut giderleri oranlanmıştır.



Şekil 4.1. Hanehalkı Konut Harcamalarının Toplam Harcamalara Oranı

Toplam konut giderlerinde en yüksek oran Slovakya (%30,3), Finlandiya (%29,7) ve Danimarka (%29,1)'dir. Bu ülkelerdeki kira oranları yüksek olmasada elektrik/gaz ve kiracıların diğer harcamaları görece yüksektir. İskandinav ülkelerinde genel konut gideri yüksektir. Bu durum enerji fiyatlarının yüksekliği, yaşam kalitesi ve sosyal normlarla ilişkilendirilebilir.

OECD ortalaması %23,2 ve AB ortalaması %22,2'dir. Almanya, İtalya, Fransa, Belçika gibi gelişmiş ülkeler bu ortalamanın hafif üzerindedir.

Malta (%13,9), Hırvatistan (%14,9), Kosta Rika (%15,6) ve Litvanya (%16,4) gibi ülkelerde konut gideri oranı oldukça düşüktür. Bu durum, düşük kira düzeyleri, enerji maliyetlerinin görece ucuzluğu veya kayıt dışı ekonominin etkileriyle açıklanabilir.

Slovakya (%17,4), Finlandiya (%17,1), İrlanda (%16,8) ve Kanada (%16,1) gibi ülkelerde kira oranı yüksektir. Bu ülkelerde kiralık konut talebi fazladır veya arz yetersizliği kira fiyatlarını yükseltmiştir. Polonya(%7,8),Çekya(%6,1),Belçika(%7,6)veEstonya(%7,1) elektrik/gaz harcamaları yüksek ülkelerdir. Su ve diğer hizmetler kaleminde Almanya (%2,5) ve İspanya (%2,2)gibiülkeleröneçıkar.Budabelediyehizmetlerininmaliyetininveya-özelleştirme etkilerinin yüksekliğine işaret edebilir. Bakım-OnarımGiderleri,enyükseko-ranPolonya(%3,4)veFransa (%1,7)'dedir. Özellikleeskibinastokunasahipülkelerdebakım-onarımharcamalarıgörece yüksektir.

AB'de enerji harcamaları OECD'ye göre daha yüksek, ancak kira yükü biraz daha düşük görünüyor. Danimarka ve İsveç'te kirada oturanların harcamaları dikkat çekici derecedeyüksek;sosyalkonutlarınyaygınlığınarağmenözelkirapiyasasıdaetkiliolabilir. ABD(%18,2)ortalamanınaltındakalıyor;kirayüküğüöreceyüksəkolsadadiğerkalemler düşük.

Yunanistan ve Doğu Avrupa ülkelerinde genel konut yükü düşüktür, ancak bu durum düşük gelir düzeyi ve kayıt dışı barınma biçimleriyle ilişkili olabilir.

Bu veriler,ülkelerarasındakonutharcamakalemlerininçeşitlendiğini,sadece kira değil enerji, bakım ve diğer hizmetlerin de toplam yük üzerinde etkili olduğunu göstermektedir.Konutpolitikalarının,enerjipiyasalarınınvesosyalkonutsistemlerininbu oranları doğrudan etkilediği söylenebilir.

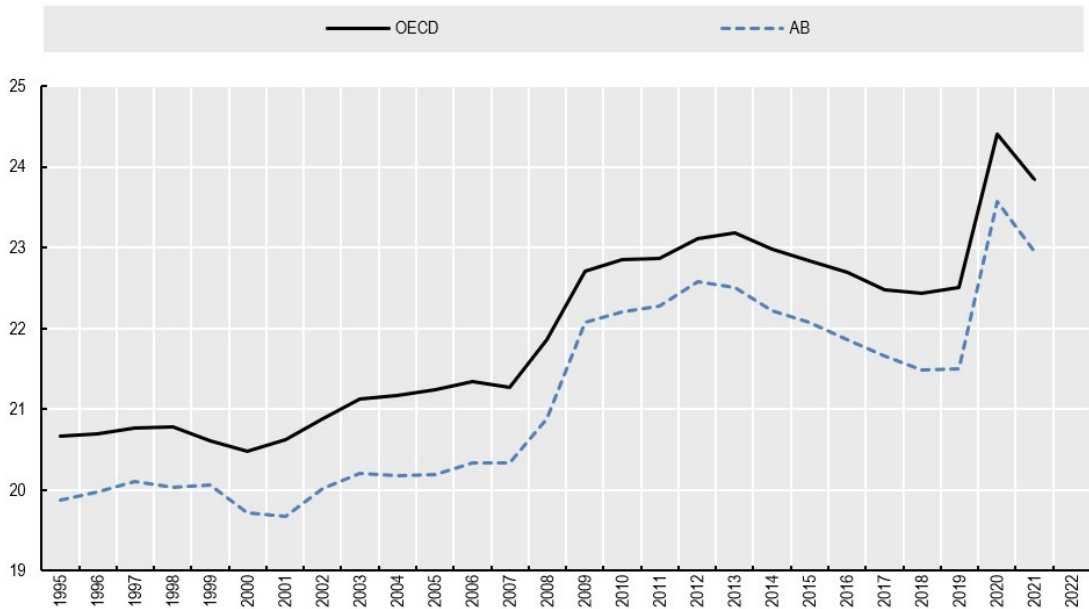
Grafik 2, OECD ülkelerinde konut harcamalarının toplam hanehalkı harcamaları içindeki payını (%) zaman serisi olarak göstermektedir (1995–2022 veya son veri yılı). Geneleğilimolarak1995'te%20,7olanOECDortalaması,2022'de%23,8'eyükselmiştir. 2008küreselkrizindenonrakonutharcamalarınınartmayabaşladığıgörülüyor.Pandemi dönemi(2020sonrası)birçokülkedekonutharcamalarınıngeliriçindekipayınıartırmıştır. Bu, hem

kira artışları hem de enerji maliyetlerinden kaynaklanıyor olabilir.

Slovakya, en yüksek oranlara sahip ülkelerden birisidir. 2000’li yıllarda bir miktar azalsada, genel olarak konut harcamaları yüksek seyretmiştir. Finlandiya’da 2005 sonrası hızlı artış var. Enerji ve ısıtma giderlerinin yüksekliği etkili olabilir. İrlanda’da, 2008 krizine kadar sürekli artmış, pandemi sonrası da zirveye ulaşmıştır. İsveç’deki düşüş sosyal konut politikalarının veya kira regülasyonlarının etkisiyle açıklanabilir.

Batı Avrupa’da İsviçre, Fransa, Almanya ve Hollanda gibi ülkelerde konut harcamaları istikrarlı artmıştır. Doğu Avrupa’da Çekya, Macaristan ve Polonya gibi ülkelerde 2000’lerden sonradı artışlar gözlenmektedir. Özellikle 2004 sonrası AB üyeliği ve şehirleşme etkili olmuş olabilir. Gelişen ekonomilerden Meksika ve Kolombiya gibi ülkelerde oranlar OECD ortalamasının altındadır.

Konut harcamalarının toplam harcamalara oranı, birçok ülkede artan konut fiyatları, kira-maliyetleri, enerji giderleri ve düşük gelir artışları nedeniyle yükselmeye eğilimindedir. 2020 sonrası artışlar, pandemi sonrası tedarik zinciri sorunları, inşaat maliyetleri ve faiz oranları üzerinden etkilenmiş görünüyor. Konut politikaları, sosyal konut yatırımları ve kira regülasyonları bu oranın seyrinde belirleyici rol oynamaktadır.



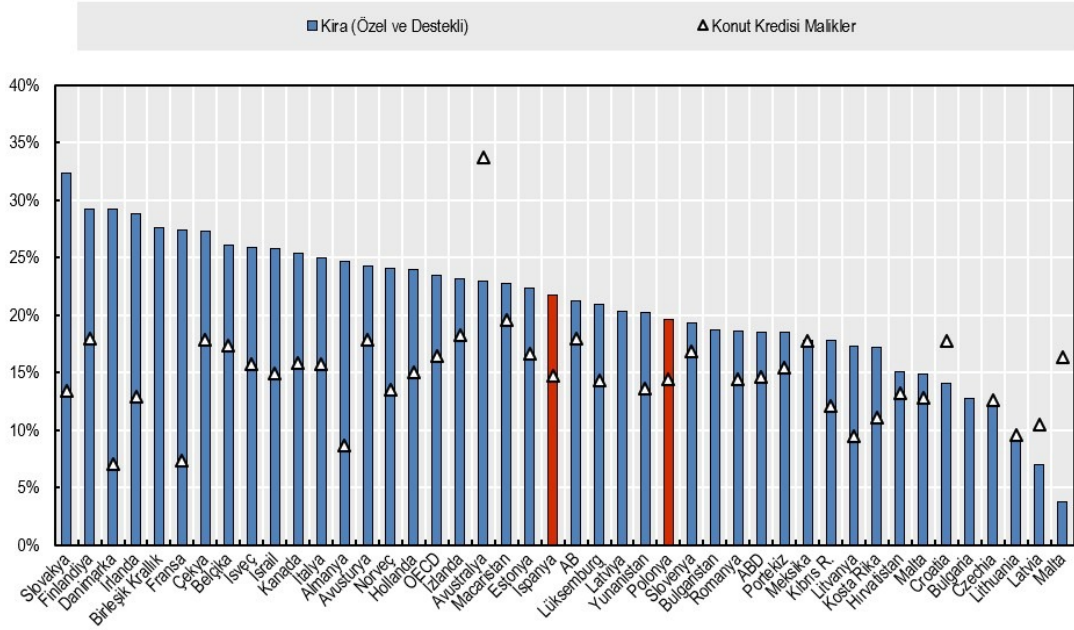
Şekil 4.2. Konut Harcamalarının Zaman İçerisindeki Değişimi

Grafik 3, OECD ve AB ülkeleri başta olmak üzere çeşitli ülkelerde konut harcamalarının konut kredisi ile konut sahipliği ve kira (özel ve destekli) olmak üzere iki ana kalemde hanehalkı üzerindeki mali yükünü göstermektedir. OECD ortalamasında konut kredisi %16,4, kira (özel+destekli): %23,4'tür. AB ortalamasında konut kredisi %18,0 ve kira %21,3'tür.

Avustralya (%28,5) – Özellikle konut kredisi oranı çok yüksek (%33,7), kira harcamaları da hadi düşük kalmaktadır. Birleşik Krallık (%27,6)'da yüksek kira oranı dikkat çekmektedir. Fransa (%26,5)'da kira harcaması yüksek ancak krediyle konut sahipliği oranı düşüktür (%7,4). Slovakya (%21,9) dikkat çekici şekilde en yüksek kira harcamasına (%32,4) sahip görünmektedir.

Litvanya ve Letonya (%9,5) hem kira hem kredi oranları düşük, konut harcamalarının hane bütçesine yükü çok az görünmektedir. Çekya (%12,5) görece düşük harcama oranlarına sahiptir.

Avustralya gibi ülkelerde yüksek ev fiyatları ve konut kredisi yükü, ev sahiplerini ciddi biçimde zorluyor. Slovakya'da konut kredisi yükü düşük görülmektedir. Kiracı harcamaları çok yüksek, buna özellikle kiracıların kırılganlığını gösteriyor. Fransa ve Danimarka gibi ülkelerde kiracılar üzerindeki yük ev sahiplerine göre daha ağırdır. Almanya, İsviçre gibi ülkelerde konut kredisi oranı düşük olmasına rağmen kira yükü yüksektir. Romanya, Kıbrıs, Yunanistan gibi ülkelerde hem kira hem kredi oranları görece düşük, ancak bu durum düşük konut fiyatları kadar düşük gelir seviyelerini de yansıtabilir.



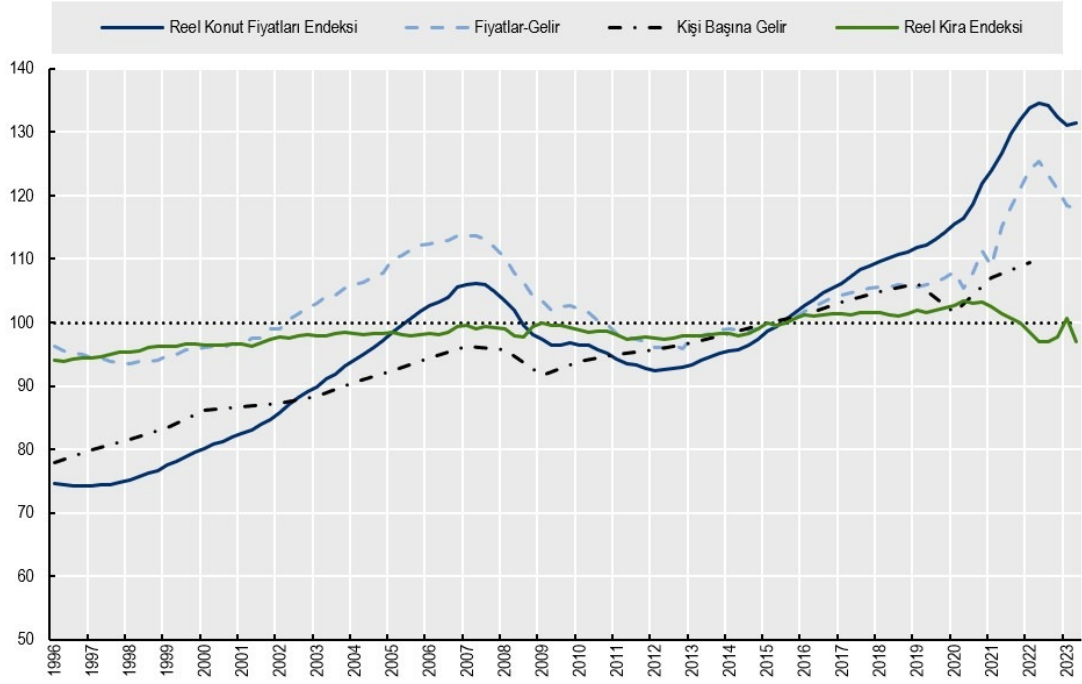
Şekil 4.3. Hanehalkının Konut Maliyetinin Harcanabilir Gelire Oranı

Barınma maliyeti kırılganlığı, özellikle kira pazarının regülasyonu (örneğin kira artış sınırları) olmayan ülkelerde daha yüksektir. Ev sahipliği oranının yüksek olduğu bazıülkelerde(örneğinAvustralya)konutkredisiborcu yüküciddiseviyelerdedir. Konut destekleme politikalarının etkili olduğu ülkelerde (örneğin Almanya, Avusturya) oranlar daha dengeli.

Reel Konut Fiyat Endeksi, 1996–2005 arasında istikrarlı bir artış göstermektedir. 2010’akadarbirmiktaryavaşlamaolmuş,2015sonrasisehızlayükselmiştir.2020–2023 arasında çok belirgin bir sıçrama görülmektedir.

Fiyatlar/Gelir Oranı, konutun gelire göre ne kadar erişilebilir olduğunu gösterir. 1996’da 96,2 olan oran, 2005’te 109,9 ve 2023’te 118,4’e çıkmıştır. Bu da zamanla konutların görece olarak daha pahalı hale geldiğini, yani konut erişilebilirliğinin düştüğünü gösterir.

Reel Kira Endeksi, görece olarak daha istikrarlı ve yatay seyirli görünmektedir. 1996–2020arasında94–102aralığındaseyretmiştir.2023’teyeniden98,5’edüşerekkonut fiyatlarına kıyasla daha sınırlı bir artış göstermektedir.



Şekil 4.4. Konut Fiyatlarındaki Gelişmeler

Konut fiyatları, reel kira ve gelir artışının çok üzerinde artmıştır. Konut fiyatlarının gelirden daha hızlı artması, konut satın alma gücünün gerilediğini gösterir. Reel kira fiyatları görece daha sabit kaldığından, bu durum kira getirilerinin düşmesine, yani konutun yatırım olarak cazibesinin görece zayıflamasına da işaret edebilir. 2020 sonrası artışlar büyük ölçüde COVID-19 sonrası genişlemeci politikalar, enflasyon ve döviz kuru etkileri ile açıklanabilir.

4.1.4. Konut Sektöründe Arz-Talep Dengesi

4.1.4.1. Konut Satışları

Türkiye konut satış istatistikleri 2013–2024 dönemi için grafikte gösterilmektedir. Arz-talep çerçevesinde değerlendirildiğinde, bu istatistikler gerçekleşen işlemleri göstermektedir. Konut fiyatları, kredi imkanları ve diğer alım gücü belirleyicileri kısıtı altında karşılanan talep budur. Gerçekleşen bu konut satışları ekonomik ve demografik çerçevede aşağıdaki şekilde yorumlanabilir.

Toplam satışlar, 2013'te 1,16 milyon düzeyinde iken, 2020'de 1,5 milyon ile zirve yapmış, 2023'te 1,23 milyona kadar düşmüş, 2024'te yeniden 1,48 milyona çıkmıştır. 2020'deki zirve büyük ölçüde düşük faizli kredi kampanyaları ve pandemi döneminde

güvenli varlıklar olarak konutaya yönelimden kaynaklanmıştır. 2023'teki sert düşüş ise yüksek faiz, enflasyon ve krediye erişim kısıtları ile ilişkilidir. 2024'teki toparlanma ise nakit/peşin satışların artması ve yabancı/yerli yatırım talebi ile açıklanabilir.

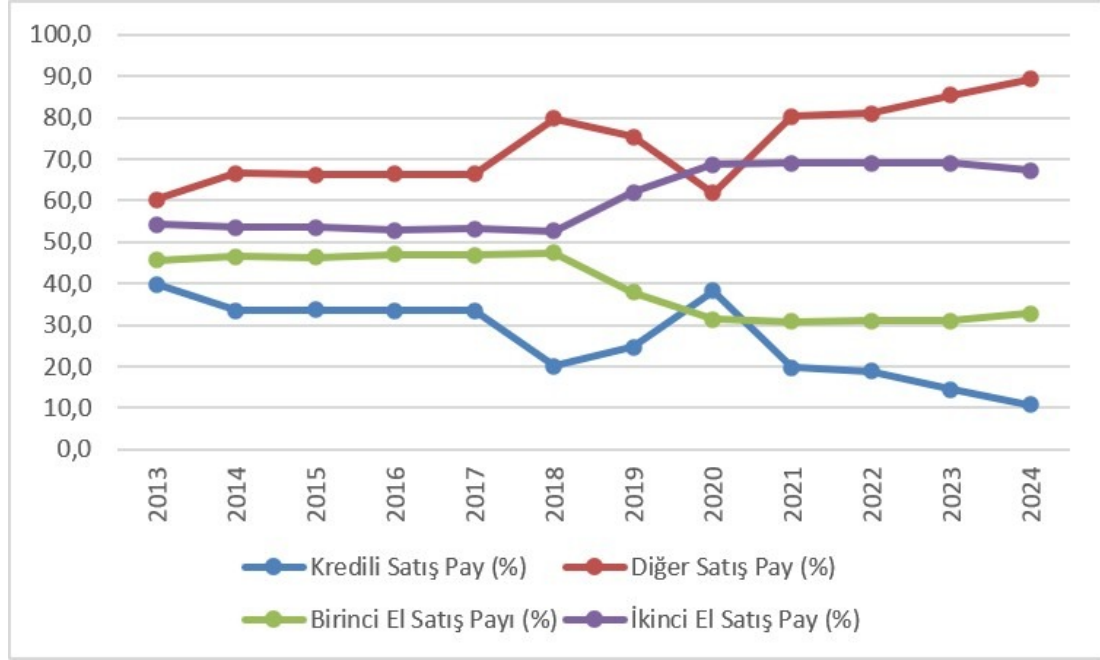
Çizelge 4.1. Konut Satışları (Adet)

Yıl	Toplam	Kredili Alış	Diğer Alış	Birinci El Alış	İkinci El Alış
2013	1 157 190	460 112	697 078	529 129	628 061
2014	1 165 381	389 689	775 692	541 554	623 827
2015	1 289 320	434 388	854 932	598 667	690 653
2016	1 341 453	449 508	891 945	631 686	709 767
2017	1 409 314	473 099	936 215	659 698	749 616
2018	1 375 398	276 820	1 098 578	651 572	723 826
2019	1 348 729	332 508	1 016 221	511 682	837 047
2020	1 499 316	573 337	925 979	469 740	1 029 576
2021	1 491 856	294 530	1 197 326	461 523	1 030 333
2022	1 485 622	280 320	1 205 302	460 079	1 025 543
2023	1 225 926	177 748	1 048 178	379 542	846 384
2024	1 478 025	158 486	1 319 539	484 461	993 564

Kredili (ipotekli) alışlar, 2013'te %40 seviyesinde iken, 2024'te %11'e kadar gerilemiştir. Özellikle 2018 krizi sonrası, yüksek faiz oranları ipotekli satışları sınırlamıştır. 2020'de faiz indirimleriyle %38'e çıkış dikkat çekmektedir. Ancak 2021 sonrası faizlerin yeniden yükselmesiyle ipotekli satışlar hızla düşmüştür. 2024'te kredili satışların tarihsel dip seviyelere inmesi, konut alımlarının artık finansal sistem dışındaki kaynaklarla (tasarruf, döviz, altın bozdurma, yurtdışı fon girişleri, miras/servet transferi) yapılmaya başladığını göstermektedir.

Konut satışlarında önemli bir konu birinci el ve ikinci el ayrımıdır. Birinci el konutlar üretildikleri yıl itibarıyla gayri safi yurtiçi hasılaya girerken, ikinci el konutların satışı sadece servetin el değiştirmesi ile ilgilidir. 2013–2017 arasında birinci el konut payı %46–47 civarında iken, 2019 sonrası %30–32'ye gerilemiştir. İkinci el satışların 2020'de %69, 2021 yılındaki küresel salgın etkisiyle %69'dan %69 civarına çıkmasının nedenlerine bakmak gerekmektedir.

İkinci el konut satışlarının payının artması değişik nedenlerle ortaya çıkabilir. Bu nedenler arasında yeni konut üretimindeki yavaşlama, yüksek maliyetler nedeniyle inşaat firmalarının arzı kısmış olması, alıcıların daha çok “hazır ve oturulabilir” konutları tercih etmesi sayılabilir. 2024’te birinci el satışlarda küçük bir toparlanma gözlenmektedir. Bu, kısmen tamamlanan projelerin devreye girmesi ve kentsel dönüşüm projelerinin etkisi olabilir.



Şekil 4.5. Konut Satışları (% Paylar)

Peşin, senet karşılığı ve gayri resmi işlemler gibi yöntemlerle yapılan diğer alımlar 2013’te %60 iken 2024’te %89’a çıkmıştır. Bu dramatik değişim, kredi faizlerinin yüksekliği nedeniyle konut piyasasında nakit satışların egemen hale geldiğini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda, tasarruf sahiplerinin servetlerini enflasyona karşı korumak için konuta yönelttiği de düşünülebilir.

Demografik bağlamda düşünüldüğünde bu eğilimler nüfus artışı, göç ve yabancı talebi çerçevesinde değerlendirilebilir. Türkiye’nin genç nüfusu, kentleşme ve özellikle İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya gibi merkezlere yönelen iç göç konut talebini sürekli canlı tutmaktadır. Ayrıca 2018 sonrası kur şoklarıyla birlikte yabancılar için konut fiyatları ucuzlamış ve bu gelişme özellikle 2020–2022 döneminde yabancı talebini desteklemiştir.

Ekonomik açıdan bakıldığında, konutun servet koruma aracı olması, enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde hanehalkı tasarrufları reel olarak korunamadığı için konut, güvenli liman işlevi görmektedir. Bunun yanında ekonomik dalgalanmaların da etkisine bakmak gerekir. 2018 kur şoku, 2021 sonrası yüksek enflasyon ve 2023'teki sıkı para politikasının satışları baskıladığı söylenebilir.

Konut satışları ile ilgili gelişmeleri aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz:

- 2013–2017: Dengeli, kredi destekli büyüme.
- 2018–2019: Ekonomik kriz ve faiz artışları sonucu kredili satışlarda çöküş.
- 2020: Pandemi ve düşük faiz kampanyaları sonucu rekor satış.
- 2021–2023: Yüksek enflasyon ve yüksek faiz sonucu nakit alımların yükselişi ve kredili satışların dibe vuruşu.
- 2024: Nakit alımlarla toparlanma ve ikinci el ağırlıklı satışların devamı.

4.1.4.2. Konut Fiyatlarındaki Gelişmeler

Konut sektöründeki arz-talep dengesi doğrudan konut fiyatlarına yansımaktadır. Grafik 6 tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) konut fiyat endeksine (KFE) oranını göstermektedir. konut fiyatlarının genel tüketici fiyatlarına göre nasıl bir seyir izlediğini anlamak için kritik öneme sahip olan bu grafiği üç dönemde özetlemek mümkün görünmektedir.

2003–2008 döneminde konut fiyatları TÜFE'nin önünde koşmaktadır. 2003'te iki endeksin birbirine çok yakın değiştiğini gösteren oran 1 civarındadır. 2006–2007'de oran 1,06–1,09 civarındadır; yani konut fiyatları enflasyondan %6–9 oranında daha hızlı artmıştır. 2008'de konut piyasasından başlayan küresel kriz öncesi zirveye doğru çıkmakta ve 1,13–1,23 aralığında seyretmektedir. Bu eğilimlere göre, 2000'lerin ortasında düşük faizler, ipotekli konut kredilerinin (mortgage sisteminin) gelişmesi ve ekonomik büyüme konutu cazip kılmıştır. Konutlar, TÜFE'ye göre ciddi prim yapmıştır.

2009–2017 yılları dengelenme ve dalgalanma dönemi olarak düşünülebilir. 2009 küresel krizinde oran bir miktar gerileyerek 1,17–1,18 aralığına gelmektedir. 2010–2013'te 1,16–1,20 bandında dengeli bir seyir gözlenmektedir. 2014–2017'de oran 1,09–1,16 aralığında giderek daralmaktadır. Bu dönemde konut fiyat artışı enflasyondan daha sınırlı hale

gelmiştir. 2010 sonrası yüksek enflasyon ve faizler konutun reel cazibesini azalttığından artık TÜFE'ye kıyasla daha az getiri sağlamaya başlamıştır.

2018–2021 işeşoklarveyeniden yükselişolarak değerlendirilebilir. 2018'deki kur şoku sırasında oran 1,07–1,12 aralığında kalırken 2019'da tekrar 1,05–1,11 bandına oturmuştur. 2020–2021'de pandemi ve düşük faiz döneminde oran tekrar 1,07–1,09 civarına düşmüştür. Bu dönemde kamu destekli düşük faizli krediler konut fiyatlarını yukarı itmiş, fakat TÜFE de hızlandığı için konutun enflasyon karşısında çok yüksek bir prim kazanamamıştır.



Şekil 4.6. TÜFE ve Konut Fiyat Endeksinin Karşılaştırılması (Veri kaynağı: TCMB)

2022 yılında oran çok hızlı yükselerek 1,07'den 1,09'a çıkmış ve Eylül 2022'de 1,10'a ulaşmıştır. Bu dönemde TÜFE zaten çok hızlı arttığı halde konut fiyatları enflasyondan %10 daha hızlı artmıştır. Söz konusu yılda kredili satışlar, dövizden kaçış ve arsa kısıtı konutu enflasyonun üzerinde patlatmıştır.

2023–2024 döneminde ise konut fiyatları enflasyon karşısında erimiştir. 2023 başında oran hala 1,06–1,04 civarında iken Mayıs 2023'ten itibaren sert düşüş başlamış ve oran 0,86–0,80 bandına inmiştir. 2024 Mayıs'ta 0,95 seviyesine çıkmıştır. 2023 sonrası yüksek faiz politikasıyla konut piyasası büyük ölçüde baskılanmıştır. TÜFE hızla artmaya devam ederken konut fiyatları geride kalmıştır. Böylece konut, enflasyon göreli olarak değer kaybetmiştir.

Özetle;

- 2003–2008: Konut, enflasyonu net biçimde yenmiştir.
- 2009–2017: Konut ile enflasyon paralel gitmiştir; dikkate değer reel kazanç yoktur.
- 2018–2022: Dalgalı ama 2022’de kısa süreli balon oluşmuştur.
- 2023–2024: Konut, TÜFE’nin gerisine düşmüş; reel kayıp dönemi başlamıştır.

Konut uzun vadede (2003–2022) enflasyonun üzerinde getiri sağladığı halde 2023’ten itibaren sıkı para politikası, yüksek faizler ve alım gücü kaybı nedeniyle konut fiyatları reel anlamda enflasyon karşısında değer kaybetmeye başlamıştır.

4.1.4.3. Enflasyon, Konut Maliyetleri ve Konut Fiyatları

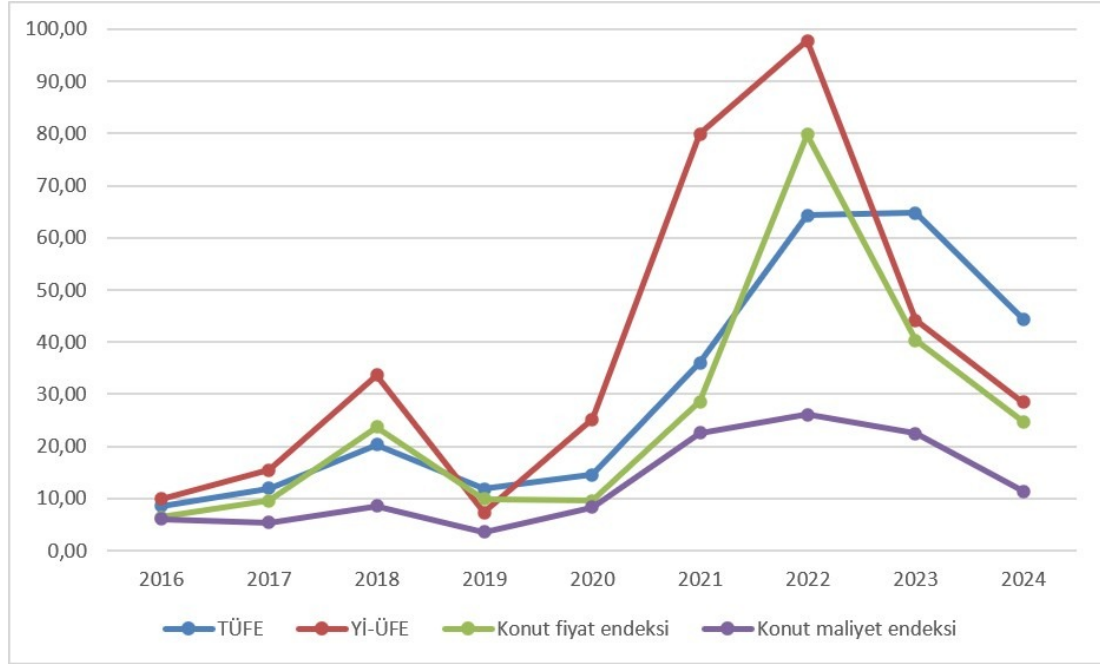
Konut fiyatları sadece arz-talep dengesinden değil, inşaat maliyetlerinden de doğrudan etkilenmektedir. Grafik 7, TÜFE (tüketici enflasyonu), Yİ-ÜFE (üretici enflasyonu), konut fiyat endeksi ve konut maliyet endeksi arasındaki ilişkiyi göstermektedir. 2016–2017 yıllarında enflasyon görece düşük, TÜFE %8–12, Yİ-ÜFE %10–15 aralığındadır. Konut fiyat artışları (%6–9) enflasyonun altında seyretmiştir. Bu dönemde talep sınırlı olsa da maliyetbaskısıdadüşüktür. 2018yılındadövizkrizininetkisiyleYİ-ÜFE%33’efırlarken TÜFE %20’ye çıkmıştır. Konut fiyat endeksi %23,7 ile hem TÜFE hem de Yİ-ÜFE’ye yakın bir artış göstermiş, maliyet (%8,5) ise görece sınırlı kalmıştır.

2021–2022 yıllarında pandemi sonrası arz sıkıntıları, küresel emtia fiyat artışlarıve TL’de değer kaybı sonucu Yİ-ÜFE %79–97 gibi rekor seviyelere çıkmıştır. Konut maliyetendekside(%22–26)hızlayükselmiştir.Aynızamandakonutfiyat endeksi %28,6’dan %79,8’e sıçrayarak konut piyasasının enflasyon ve maliyet şoklarını yansıttığını göstermektedir.

2023–2024 yıllarında TÜFE %65’ten %44’e gerilerken, Yİ-ÜFE %44’ten %28’e düşmüştür. Konut fiyat endeksi de 79,8’den 24,7’ye keskin bir yavaşlama yaşamıştır. Bu değişim hem talep daralmasını hem de yüksek baz etkisini göstermektedir.

2016–2019 döneminde konut fiyat artışları maliyetlere paralel, hatta biraz üzerinde seyretmiştir. 2021–2022’de maliyetlerin sert artmasına rağmen fiyatlar daha da hızlı yükselmiştir(2022’demaliyet%26artarkenfiyat%79,8artmıştır).Budeğişim spekülative talep, düşük faiz politikası ve yatırım amaçlı konut alımlarının etkisini göstermektedir. 2023–2024’te fiyat artışları maliyetlerin çok üzerinde kalmış olsa da sert bir düşüş başlamıştır. Bu da talep

daralması ve krediye erişim zorluğu ile açıklanabilir.



Şekil 4.7. ~Konut Fiyat ve Maliyet Endeksleri (Veri Kaynağı: TÜİK ve TCMB)

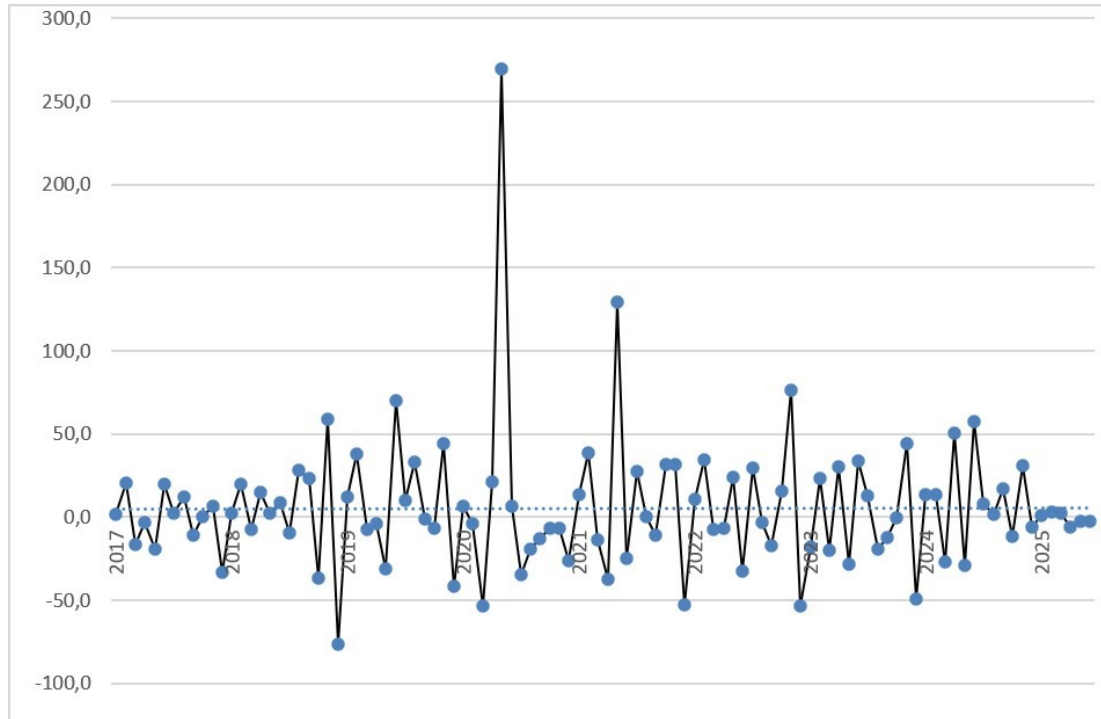
Türkiye’de 2016–2022 arasında yüksek genç nüfus, kentleşme ve göç (özellikle Suriye’den gelen nüfus) konut talebini artırmıştır. Pandemi döneminde düşük faizli krediler (2020 ve 2021’de) talebi hızla yükseltmiş ve fiyat patlamasına yol açmıştır. 2022–2023’te yabancılara satışın artması, döviz bazında ucuz konut fırsatı algısı talebi desteklemiştir. 2023 sonrası yüksek faiz politikaları, alım gücündeki düşüş ve konut arzının kısıtlılığı talebi basılamış, özellikle dar gelirli kesim konut piyasasından büyük ölçüde dışlanmaya başlamıştır. Bu süreç, Türkiye’de barınma krizinin derinleşmesine, kiralara aşırı yükselmesine ve hanehalkı bütçelerinde konut harcamalarının payının artmasına yol açmıştır.

Özetle, konut piyasasındaki enflasyonun hem yansıması hem de itici gücü olmuş, 2018 ve 2021–2022 şokları konut fiyatlarını enflasyonun çok üzerinde yükseltmiştir. Genç nüfus, kentleşme, göç ve yabancı talebi konut fiyatlarını yapısal olarak yukarı taşımakla birlikte son yıllarda yüksek faizler ve gelir erozyonu alım gücünü sınırlamıştır. 2024 itibarıyla konut piyasasındaki bir yavaşlama ve düzeltme sürecinden söz edilebilir. Bu fiyatların reel anlamda gerilemesine ve talep baskısının azalmasına işaret etmektedir.

4.1.4.4. Konut Üretimi ve Satışı

Konut sektöründe teşvik edici mekanizmaların devreye girmesi halinde talep artmakta ve yeni konut arzı butalebi karşılayamadığı zaman ikinci el konutlara yönelmektedir. Grafik 8'deki veriler 2017–2024 arasında konut üretimi ve konut satışındaki değişimler arasındaki farkı göstermektedir. Hesaplama “satış-üretim” biçiminde yapıldığı için yüksek rakamlar üretimden fazla olan talebi göstermektedir. Bu da konut üretimini aşan ikinci el satışları anlamına gelmektedir.

2017 yılı göre dengeli ve hareketli bir yıldır. Üretim genelde pozitif (%3–7 arası); yani konut arzında büyüme vardır. Satışlarda ise dalgalanma çok yüksektir. Bazı aylarda %20'nin üzerinde artış, bazılarında %10–15 oranlarında düşüşler gözlenmektedir. Arz istikrarlı artarken talebin (satışlar) oynak olması kredi koşulları ve tüketici güvenindeki dalgalanmaların etkisini göstermektedir.



Şekil 4.8. Konut Satışlarındaki ve Üretimindeki Değişim Farkı (Veri Kaynağı: TÜİK)

Daralma görülen 2018 yılında üretim çoğunlukla negatif (özellikle yıl ortasında %7-%8 düşüş), satışlar ise aşırı dalgalıdır. Bazı aylarda %50 gibi sıçrama, bazı aylarda

%40'ın üzerinde düşüşler gözlenmektedir. 2018 kur kriziyle birlikte hem üretimde daralma hem satışta büyük dalgalanma yaşanmıştır. Özellikle yıl sonuna doğru satışlar çöktüğünden üreticiler de frene basmıştır.

Kısmi toparlanma yaşanan 2019 yılında talep dengesizdir. Üretim genelde negatif olmakla birlikte daha sınırlı düşüş yaşanmıştır (%1–%4 bandında negatif değerler). Satışlarda ise çok sert dalgalanma yaşanmıştır. Bazı aylarda %60 artış, bazı aylarda ise %40 düşüş gibi değişimler gözlenmektedir. Üretim baskı altında kalmaya devam ederken, satışlar faiz indirimleriyle dönemsel olarak canlansa da sürdürülememiştir. Yıl sonunda ortaya çıkan Covid19 salgını 2020 yılında etkisini ağır bir şekilde göstermiş ve kredi destekleri devreye alınmıştır. Üretim bazı aylarda %7 düşüş, bazı aylarda ise %14 artış olacak şekilde dalgalanmıştır. Satışlardaki dalgalanma ise rekor düzeylere çıkmıştır. Özellikle düşük faizli kredi kampanyaları ile Haziran ayında %273 gibi olağanüstü bir sıçrama ortaya çıkmıştır. Ancak yılın diğer dönemlerinde %60 civarında sert düşüşler ortaya çıkmıştır. Yaz aylarındaki kredi teşvikleri satış patlaması yaratsa da üretim bu hızlı talep değişimine yetişmekte zorlandığından satışlardaki artış sürdürülememiştir.

Çalkantılı bir yıl olan 2021'de bir ölçüde normalleşme olsa da dalgalanma devam etmiştir. Üretim zayıf (%1 - %5 arası), hatta bazı aylarda negatif olurken satışlar yine çok oynak olmuştur. %127 artış gibi uç noktalar olsa da yıl sonuna doğru %61 oranında sert düşüşler de yaşanmıştır. Satışların volatilitesi çok fazla artarken pandemi sonrası toparlanma krediye bağımlı bir şekilde sürmüştür.

Talep baskısı ve faiz etkisinin yoğun olduğu 2022'de üretim genelde zayıf seyrederken (çoğunlukla negatif, nadiren %6–7 arasında artış), satışlarda yine sert dalgalanmalar ortaya çıkmıştır (bazı aylarda %76 gibi büyük artışlar, bazı aylarda %53 gibi sert düşüşler). Enflasyonist ortam ve yüksek faizler konut piyasasını dengesiz hale getirmiş, talep patlamaları kısa süreli olurken düşüşler sert olmuştur.

2023 genel olarak düşüş yılıdır. Üretim zayıf, bazı aylarda pozitif (%7–8) olsa da çoğunlukla düşük seviyelerdedir. Satışlarda %42 civarı düşüşler yaşanan aylar çok fazla olmuştur. Sıkı para politikası ve yüksek faizler konut satışlarını daraltmıştır. Talep düşük kalırken üretim baskı altındadır. İlk aylarında kısmi toparlanma sinyalleri gelmeye başlayan

2024’de üretimde, bazı aylar %8 olmak üzere, yeniden artış ortaya çıkarken satışlarda da toparlanma işaretleri görülmüştür. Bazen %60 ve %38 gibi aylık sıçramalar gözlenmektedir. Yüksek faizlere rağmen üretim ve satışta görülen dönemsel toparlanmalar ertelenmiş talep, yabancı alımları ve devlet destekli kredi paketlerinin etkisiyle bağlantılıdır.

4.1.5. Konut Politikalarının Servet Etkisi

4.1.5.1. Konut Sahipliği

Konutun mülkiyet durumu hem ekonomi politikaları hem de demografik değişimler çerçevesinde ele alındığında 2011’de %59,6 olan ev sahipliği oranı 2024’te %56,1’e gerilemektedir. Bu gerileme, Türkiye’de geleneksel olarak yüksek olan “ev sahipliği” kültürünün zayıfladığını göstermektedir. Bunun nedenlerinden birisi konut fiyatlarındaki gelişmelerdir. Konut fiyatlarındaki özellikle 2020 sonrası hızlı artış önemli bir nedendir. TÜİK ve TCMB verilerine göre konut fiyat endeksi 2020’den itibaren %200’ü aşan oranlarda artmış ve reel gelir artışları fiyat artışlarını karşılayamamıştır.

Konut kredisi (mortgage) faiz oranlarının dalgalı seyri diğer önemli bir nedendir. 2013–2017 arasında görece uygun faiz ortamı ev sahipliğini desteklerken, 2018 sonrası kur şokları, 2021 sonrası yüksek enflasyon ve faiz politikaları krediyle konut alımını zorlaştırmıştır.

Konut sahipliğini etkileyen diğer önemli bir neden demografik baskılardır. Şehirleşme oranı artarken (kırdan kente göç), özellikle büyük şehirlerde konut talebi artmaktadır. Fakat yüksek fiyatlar erişilebilirliği düşürmüştür.

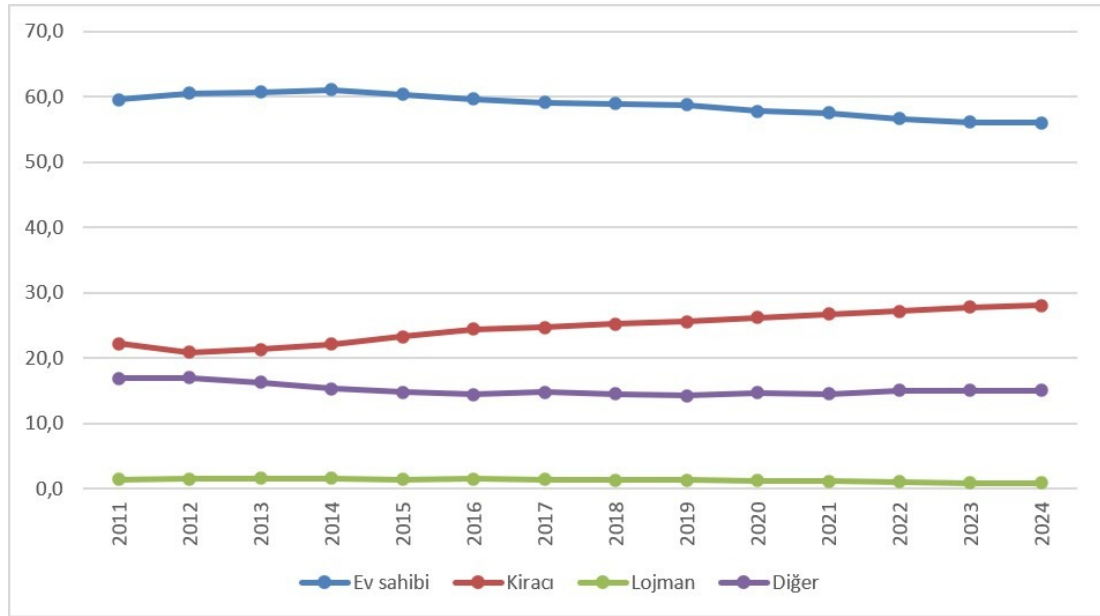
Bunun sonucunda 2011’de %22,2 olan kiracı oranı 2024’te %28’e yükselmiştir. Bu değişim ev sahibi olamayanların sayısının arttığını ve “kiracılık” kültürünün yaygınlaştığını göstermektedir. Önemli bir neden genç nüfusun ev kurma talebidir. Üniversite mezunu gençlerin evlilik yaşlarının ertelenmesine rağmen bağımsız konut talebi artmaktadır. Bunun yanında Suriyeli mülteciler ve iç göç dalgaları büyük şehirlerde kiralık konut talebini artırmıştır. 2018 sonrası ekonomik kriz ve 2021–2023 yüksek enflasyon döneminde hükümet, sosyal konut projeleri açıklasa da kısa vadede arz–talep dengesi sağlanamamıştır.

Diğer bir kategori olan lojman oranı 2011’de %1,4 iken, 2024’te %0,9’a inmiştir. Kamuku-

rumlarının lojman politikalarının indarılması (özellikle özelleştirme sonrası kurum lojmanlarının satışı) etkili olmuştur. Ayrıca memur ve asker lojmanlarının konut stokundaki payı yıllar içinde sistematik biçimde azalmıştır.

TÜİK'in verilerinde "Diğer" kategorisinde aileyanında yaşama, yazlık/ikinci konut veya işyeri lojmanları gibi farklı barınma biçimleri bulunmaktadır. Bu kategorideki konutların oranı görece istikrarlıdır ve %16,9'dan %15'e küçük bir düşüş sergilemektedir. Büyük bir dalgalanma olmaması, geleneksel konut paylaşım modellerinin (aile ile oturma vb.) toplumda hâlâ sürdüğünü göstermektedir.

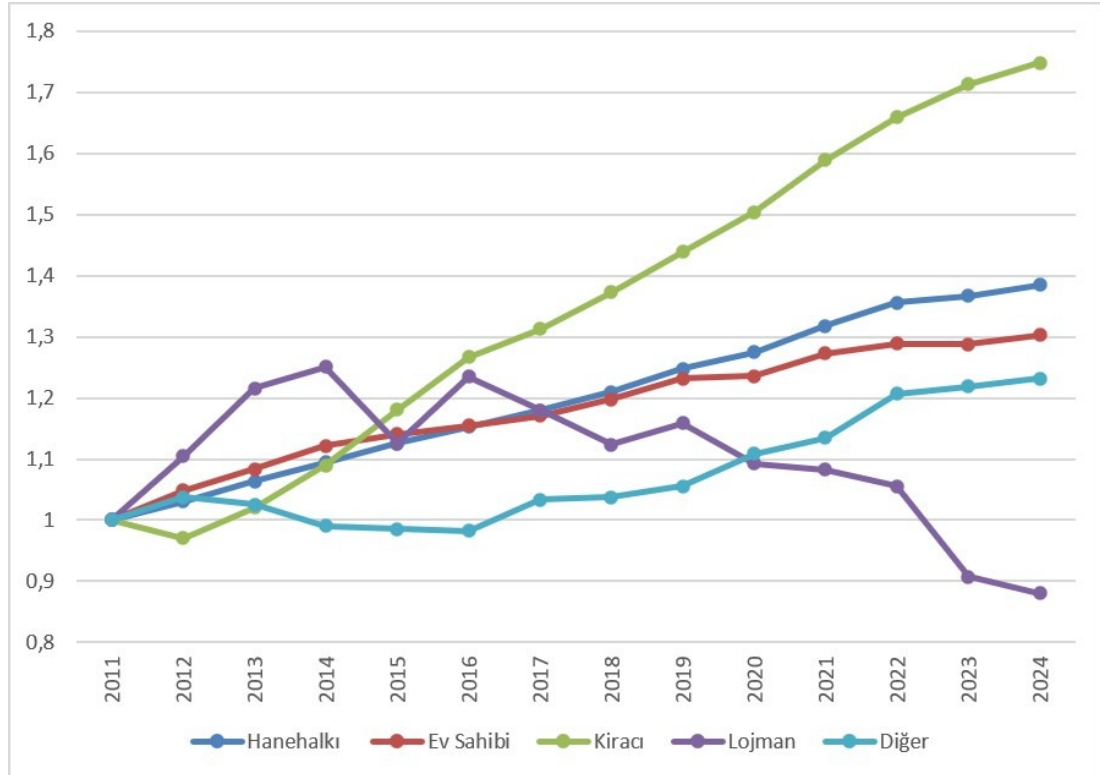
Uygulanan ekonomi politikaları bağlamında değerlendirildiğinde 2011–2017 döneminde görece istikrarlı büyüme, düşük faiz politikaları ve TOKİ'nin sosyal konut projeleri ev sahipliğini desteklemiştir. 2018–2021 döneminde döviz krizi ve yüksek enflasyon, konut fiyatlarını hızla artırmış ve ev sahipliği oranı gerilemeye başlamıştır. 2021–2023 döneminde pandemi sonrası düşük faiz politikaları kısa süreli kredi patlamasına yol açmış, fakat ardından enflasyon ve faiz artışı kiracı oranını artırmıştır. 2023–2024 döneminde ekonomi yönetiminde ortodoks politikalara dönüş, faizlerin yükselmesi, özellikle genç kuşak için konut sahipliğini daha da zorlaştırmıştır.



Şekil 4.9. Konut Sahipliği (Veri Kaynağı: TÜİK)

Konut sahipliğinde demografik değişimlere de bakmak gerekmektedir. 2010’da %77 olan kentleşme oranı 2023’te %93’e yaklaşmıştır. Bu gelişme şehirlerde konut talebini artırmıştır. 2011 sonrası Suriyeli göçmen akını büyük şehirlerde kiralık konut talebini yukarı doğru harekete geçirmiştir. Hanehalkının küçülmesi diğer önemli bir etkidir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 2010’da 4 kişi iken 2023’te 3,1 kişiye düşmüştür. Daha küçük haneler daha fazla konut ihtiyacı doğurmuş, fakat ev sahipliği yerine kiracılık artmıştır.

Sonuç olarak, 2011–2024 döneminde Türkiye’de ev sahipliği oranı düşerken kiracılık oranı belirgin biçimde yükselmiştir. Bu değişim, konut fiyatlarının gelirden hızlı artması, mortgage piyasasındaki dalgalanmalar, kentleşme ve göç baskıları ile ekonomi politikalarının doğrudan bir sonucudur. “Ev sahibi toplum” yapısının yerini yavaş yavaş daha “kiracı ağırlıklı” bir konut piyasası almaya başlamıştır.



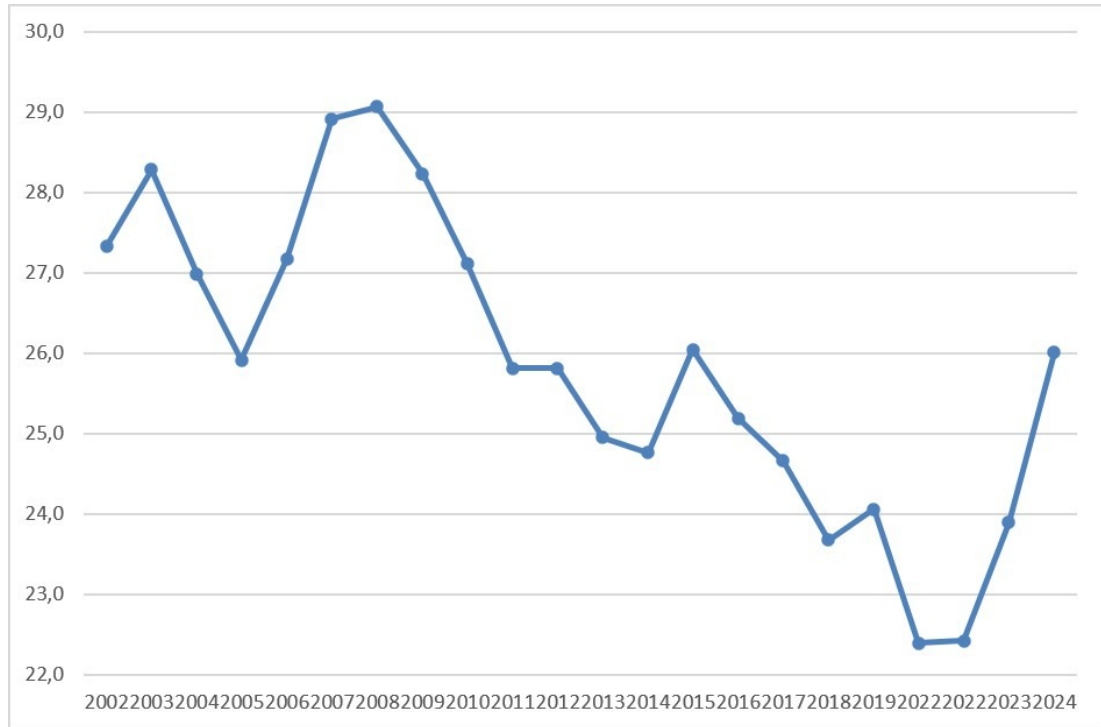
Şekil 4.10. Hanehalkı ve Konut Sahipliğindeki Değişim (Veri kaynağı: TÜİK)

Grafik 10’de konut sahipliği hanehalkı sayısındaki değişimle karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır (2011 yılı baz alınarak bir endeks oluşturulmuş ve değişimlere bakılmıştır). 2011 sonrasında 2024 yılına kadar hanehalkı sayısı %40 civarında artmıştır. Buna karşılık konut

sahipliğindeki artış %30 civarında iken kiracılıktaki artış %75 civarındadır. Lojmanda ikamet edenlerin sayısı belirgin bir şekilde düşerken, aile yanında veya konutunda kalanların sayısı belirgin bir şekilde artmıştır.

4.1.5.2. Hanehalkı Konut ve Kira Harcamaları

Konut ve kira harcamalarının hanehalkı toplam harcamalarındaki payını gösteren Grafik 7'e bakıldığında ekonomik gelişmeler, uygulanan politikalar ve demografik değişimler çerçevesinde bazı önemli noktalar göze çarpmaktadır. 2002–2008 döneminde ortalama %28 civarında bir yükseliş görülmektedir. 2001 krizinin ardından istikrar programları (IMF destekli yapısal reformlar, düşük enflasyon politikaları, bankacılık reformu) uygulanmıştır. 2002 sonrası hızlı büyüme ile birlikte gelir artışı olmuş, ancak kira ve konut fiyatları da yükselmiştir. TOKİ'nin büyük ölçekli konut projelerine başlaması, mortgage yasasının çıkarılması (2007) ve kentsel dönüşümün hızlanması bu döneme damgasını vurmuştur. Kentleşme hızlanması yanında genç nüfus ve göç baskısı kiracı sayısını artırmıştır. Bu yüzden 2008'de konut ve kira harcamalarının toplam harcamalar içerisindeki payı %29,1 ile en yüksek seviyelere çıkmıştır.



Şekil 4.11. Konut ve Kira Harcamalarının Toplam Harcamalara Oranı (Veri Kaynağı: TÜİK)

Küreselkrizinyaşandığı2009–2013dönemindekonutvekiraharcamalarının%25’e düş-tüğügözlenmektedir.2008küreselfinanskrizisonrasıTürkiye’debüyümeyavaşlamış, 2009’da oran hâlâ yüksek (%28,2) iken, 2010’dan itibaren kademeli düşüş başlamıştır. Konut kredi-lerinindahaerişilebilirhalegelmesiyleevsahipliğiartmış,budakirayükününispeten azaltmıştır. Hanehalkı gelirleri büyürken, konut arzı da hızlanmış (TOKİ + özel sektör). Konutarzını-nartmasıkiracılarınharcamayükününispetendüşürmüş,2014–2017arasında oran%24–26ban-dındaseyretmiştir.Görelidüşükenflasyonvefaizpolitikaları,hanehalkı gelirartışı,krediyedayalı-konutalımlarınınartışıilebarınmaharcamalarınıngöreceyüğü azalmıştır.

Kur şoku ve yüksek enflasyonun etkisiyle 2018’de reel gelirler düşse de konut harcamalarının toplam harcamalara oranı ilginç biçimde 23,7% ile en düşük seviyeye inmiştir. Bunun nedeni, hanehalkının diğer zorunlu harcamalara (gıda, enerji) daha fazla payayırma zorundakalmasıdır.2019ekonomikdaralmaveardından2020pandemi ile hanehalkı bütçeleri zorlanmıştır. Pandemi sürecinde hanehalkı harcamalarının yapısı değişmiş;ulaştırmaveeğlenceharcamalarıazalırken,gıdavesağlıkharcamalarıartmıştır. Konut harcamalarının görelî payı ise düşerek 2022’de %22,4 ile en düşük seviyeye inmiştir. Bu düşüş aslında konut maliyetlerinin düşmesinden değil, gıda ve enerji harcamalarının patlamasından kaynaklanmıştır (2021–22’de TÜFE içinde gıda ve enerji ağırlığının hızla artması).

Yüksek enflasyon (özellikle kiralardaki artış ve konut fiyat endeksindeki sert yük-seliş) nedeniyle2022sonrasibarınmaharcamalarınınpayıyenidenartışageçmiştir.2021–2023 döneminde kira artışlarının çok yüksek olması (özellikle büyük şehirlerde %100’ü aşan artışlar)hanehalkıbütçelerindekonutunpayınıyenidenyukarıçekmiştir.2024’te%26’ya çıkma-sı,kiralarınvekonutmaliyetlerininhanehalkıbütçesindekibaskısınıningerigeldiğini göstermek-te-dir. Özetle, Türkiye’de konut harcamalarının yükü sabit değil, ekonomik şoklara ve fiyat dinamiklerine duyarlıdır. Gıda ve enerji fiyatları yükseldiğinde konut payı düşmekte; kira fiyatları patladığında ise hızla yükselmektedir.

Tablo 4, konut ve kira harcamalarının gelir gruplarına göre yükünü (gelire oranla) gös-termektedir.Gelirgruplarıarasındaçokbelirginfarklılıklargözeçarpmaktadır. Alt gelir grupları (1. ve 2. %20) için konut ve kira harcamalarının yükü daima %28–33 aralığında kalmış,

yani toplam ortalamanın (%25–27) üzerindedir. En yüksek gelir grubu (5. %20) ise barınma-yagelirinin yalnızca %19–25’ini ayırmış; bu da konutun yüksek gelir gruplarında çok daha düşük bir yük olduğunu göstermektedir. Bu fark, Türkiye’de konut ve kira harcamalarının regresif karakterini (yani alt gelir grubu aleyhine azalan oranlı olduğunu) ortaya koymaktadır.

2002–2008 döneminde yüksek konut harcaması yükü yanında geniş farklar göze çarpmaktadır. En düşük %20 gelir grubunda bu oran %27,8’den %30,7’ye yükselerek ciddi bir yük artışına neden olmuştur. Orta altı ve orta gelir grubu (2. ve 3. %20 grupları) %29–32 bandında görünmektedir. Orta-alt sınıflar için kira yükünün en ağır seviyelerde olduğu görülmektedir. Üst gelir grubunda ise %25–26 civarında, yani alt gruplara göre 4–6 puan daha düşüktür. 2007–2008 küresel kriz öncesi ve sonrası, konut fiyatlarının ve kiraların yükselişi özellikle düşük ve orta gelirli kesimlerin harcamalarını baskılamıştır.

Çizelge 4.2. Konut ve Kira Harcamaları Payının Gelir Grupları İtibariyle Dağılımı

	Toplam	1.%20	2.%20	3.%20	4.%20	5.%20
2002	27,3	27,8	30,0	29,5	27,5	25,2
2003	28,3	29,7	30,2	29,7	28,6	26,6
2004	27,0	27,6	29,1	28,5	27,3	25,2
2005	25,9	25,4	27,9	29,2	27,1	23,1
2006	27,2	28,3	29,5	29,4	28,0	24,4
2007	28,9	28,7	32,1	31,0	30,8	25,6
2008	29,1	30,7	32,1	31,0	29,6	26,2
2009	28,2	29,7	31,7	30,4	28,6	25,3
2010	27,1	31,9	30,6	29,4	26,6	23,8
2011	25,8	31,1	30,1	28,0	25,2	22,2
2012	25,8	33,4	30,5	27,9	25,3	21,7
2013	25,0	33,3	29,6	26,3	24,1	21,2
2014	24,8	32,8	28,4	25,8	24,0	21,6
2015	26,0	32,0	29,6	27,2	25,5	23,3
2016	25,2	32,0	28,4	26,9	25,0	21,7
2017	24,7	31,9	28,6	26,4	24,2	20,9
2018	23,7	31,4	27,6	24,9	22,6	20,3
2019	24,1	31,2	28,2	25,7	23,8	20,1
2020	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2022	22,4	29,3	25,6	24,2	21,8	19,3
2023	23,9	29,2	27,5	25,2	24,4	21,0
2024	26,0	33,2	31,8	28,4	25,1	22,1
Ortalama	26,0	30,5	29,5	27,8	25,9	22,9

Düşüş eğiliminin olduğu 2009–2014 döneminde alt gelirler için konut maliyeti yüksektir. 2009’da küresel kriz sonrası bu yük hala yüksek seyrederken 2011’den sonra toplam oran %25 seviyelerine gerilemiştir. Alt gelir gruplarında yük 2012’de %33,4 ile zirve yapmış, yani gelir tabanı daralırken kira baskısı artmıştır. Üst gelir grubu için aynı dönemde %21–23 bandına inmiştir. Bu dönemde gelir grupları arasındaki fark açılmıştır. Düşük gelirli kesim için yük %33 ve yüksek gelirli kesim için %21 olmak üzere fark 12 puana çıkmıştır.

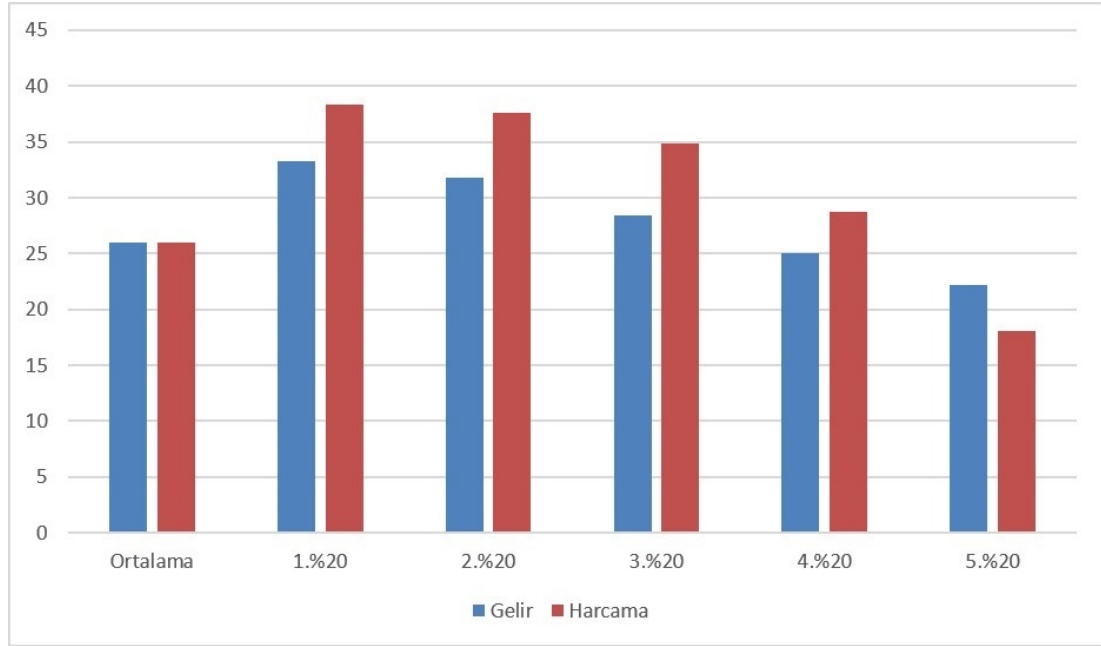
2015–2019 döneminde göreceli istikrar sağlansa da yoksullarda yük kronik hale gelmiştir. Yüksek gelirli kesim için %24–26 arasında olan konut maliyeti yükü alt gelir grubu için hâlâ

%31–32 bandındadır; yani düşük gelir gruplarının gelirinin üçte biri barınmaya gitmiştir. Üst gelir grubunda bu oran %20–23 arasındadır; yani gelir artışından daha çok faydalanmışlardır. 2018 kur şoku ve krizinde (enflasyon ve devalüasyon) alt gruplarda konut payı azalmış gibi görünmektedir (%31,4’ten %29 civarına inmiştir). Ancak bu düşüş gıda ve enerji harcamalarının payının hızla artmasıyla ortaya çıkmış göreceli bir düşüştür.

Pandemi etkisindeki 2020–2022 döneminde konut ve kira harcamalarının payı dip yapmıştır. 2022’de ortalama oran %22,4’tür. Alt gelir grubu için bu oran %29,3’e inmiştir. Üst gelir grubu için ise %19,3 ile dibe inmiştir. Pandemiye hanehalkı bütçesinde gıda ve sağlık harcamalarının payı artarken, konut harcamaları görece daha düşük kalmıştır. Ancak düşük gelirli için yük hâlâ üçte bir civarındadır.

Kira krizi denilebilecek 2023–2024 döneminde konut yükü yeniden yükselmiştir. Ortalama oran 2023’te %23,9’dan 2024’te %26,0’a fırlamıştır. Alt gelir gruplarında gelir in üçte bir hâlâ konut ağırlıklıdır (%33,2). Üst gelir gruplarında yük biraz artarak %22,1’e çıkmış olsa da hâlâ alt gelir gruplarındakinin 10 puanı kadar düşüktür. Kira artışları (özellikle büyük şehirlerde %100’e varan artışlar), barınma maliyetlerini gelir dağılımındaki en kırılgan kesimler için yeniden ağırlaştırmıştır.

Özetle, düşük gelir grupları (ilk %20) için barınma harcamaları her dönemde yüksek ve kronik bir yük hâline gelmiştir (%30–33). Yüksek gelir grupları (son %20) için oran hep düşük düzeyde kalmıştır (%19–25). Zaman içinde krizler, özellikle alt gelirli haneleri daha fazla etkilemiştir. 2024 itibarıyla barınma harcamaları doğrudan konut piyasasındaki dengesizlikler ve kira krizinin yansıması ile yeniden artış trendine geçmiştir.



Şekil 4.12. Gelir ve Harcamaya Oranla Konut ve Kira Giderleri (TÜİK, 2024)

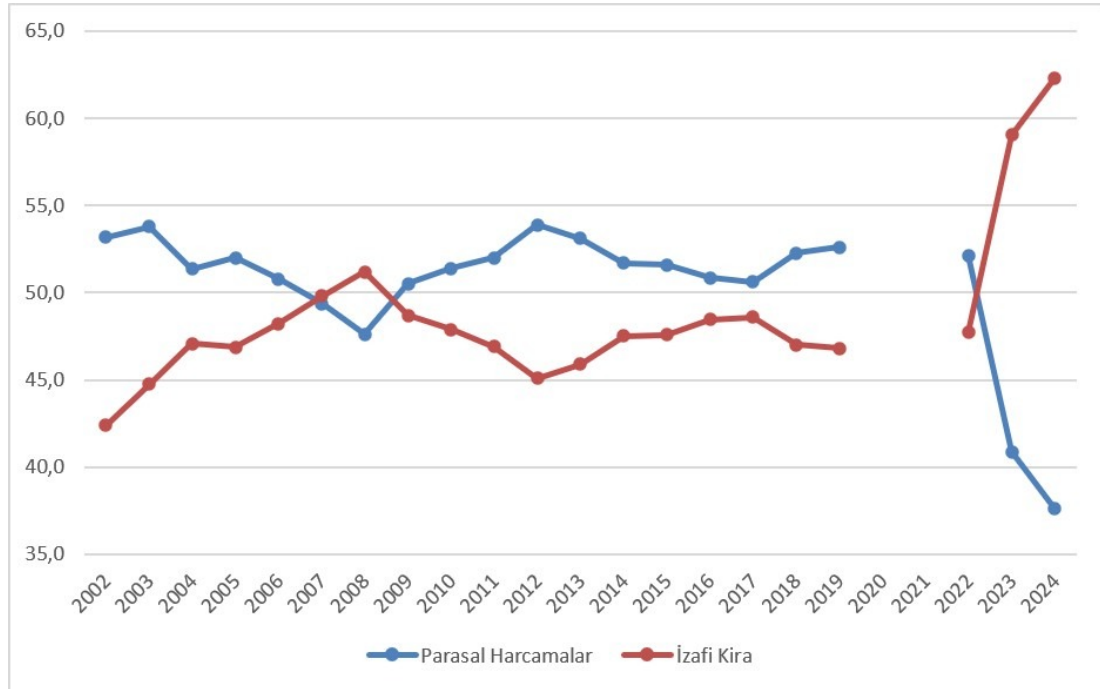
Grafik 12’da konut ve kira harcamalarının gelire ve harcamalara oranı görülmektedir. Harcamaya oranla bakıldığında konut harcamalarının maliyetindeki dağılım daha da regresif birhalalmaktadır. Hem gelir hem de harcamalarda ortalama olarak %26 civarında bir büyük görülürken, gelir grupları itibarıyla harcamaya oranla %33,2 iken harcamaya oranla %38,4’tür. En düşük gelir grubunun barınma maliyeti gelire oranla %22,1 iken harcamaya oranla %18,1’dir. Dolayısıyla gelire oranla en düşük gelirli grubun yükü 11 puan civarında daha yüksek iken, harcamaya oranla bu fark 20 puanın üzerindedir.

Gelir ve servet dağılımı açısından düşünüldüğünde üst gelir grubunun tasarruf düzeyi daha yüksek olduğundan servet birikimi açısından avantajlı durumdadır. Diğer yandan refah düzeyini belirleyen tüketim harcamaları açısından alt gelir grupları konut dışındaki harcamalara daha az pay ayırabilmektedir. Bunun içerisinde gıda, eğitim, sağlık ve giyim gibi diğer refah unsurları yer almaktadır. Konut sahipliği azalırken kira gelirlerinin artıyor olması ciddi bir servet etkisi anlamına gelmektedir. Hanehalkı sayısı artarken konut sahipliğinin azalması, bir kesimde birden fazla konut olması, yani daha fazla servete sahip olması demektir. Kiracı kesimin ise gelirine oranla daha fazla kira harcaması anlamına gelmektedir.

Bu harcamaların bir kısmı bilinçli tercih olsa da önemli bir kısmı konut sahibi olamamaktan kaynaklanmaktadır. Özellikle reel gelirlerin eridiği enflasyon döneminde bu etki daha belirgin bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

4.1.5.3. Konuta Yapılan Parasal Harcama ve İzafi Kira

Servet dağılımının bir göstergesi de konuta yapılan parasal harcamalar ile izafi kiradır. Grafik 13, konuta ilişkin parasal harcamalar (hanehalkının doğrudan konuta ödediği kira, bakım-onarım, aidat vb. nakdi giderler) ile izafi kirayı (ev sahibi olanların, oturdukları konut için varsayılan kira değeri) yıllar itibariyle karşılaştırmaktadır. Eğilimleri ekonomi gelişmeler ve konut politikaları çerçevesinde değerlendirmek gerekmektedir.



Şekil 4.13. ~Parasal Konut Harcamaları ve İzafi Kira (Veri Kaynağı: TÜİK)

2001 krizi sonrası, mortgage krizinin başladığı 2008 yılına kadar istikrar ve konut sahipliğinin gücü açıkça görülmektedir. Parasal harcamalar %53'lerden %47'lere doğru kademeli olarak düşerken, izafi kira %42'den %51'e yükselmiştir. Bu dönem, yüksek konut sahipliği oranlarının sürdüğü, hanehalkının büyük kısmının kendi evinde oturduğu yıllardır. Konut kredilerinde genişleme başlamış, düşük enflasyon ve IMF programı çerçevesinde ekonomide görece istikrar sağlanmıştır. Ev sahipliği sayesinde doğrudan kira ödemeleri

(parasal harcama) azalmış, buna karşılık evlerde oturanların oturdukları konutun değeri (izafi kira) artmaya başlamıştır. 2007-2008’de küresel krizin etkisiyle konut fiyatlarında dalgalanma olsa da, izafi kiradaki yükseliş devam etmiştir.

Kredigenişlemesiveinşaatodakılıbüyümeilekarakterizeedilebilecekolan 2009–2015dönemindeparasalharcamalar%50–53bandındaseyrederkenizafi kira %45–48 arasında dalgalanmıştır. 2009 krizinden sonra hükümet, konut kredilerini ve TOKİ eliyle toplu konut üretimini teşvik etmiştir. Düşük faiz politikaları, hanehalkının krediyle ev almasını kolaylaştırdığından izafi kirada gerileme görülürken, kiracıların payı da artmaya başladığından parasal harcamalar görece yüksek kalmıştır. 2010’ların başında hızlı şehirleşme ve büyük altyapı projeleri (kentsel dönüşüm yasası, 2B arazileri, TOKİ projeleri) izafi kiralari baskılarken, parasal harcamaları canlı tutmuştur.

2016–2019 dönemi döviz şoklarının etkisi yanında konut politikalarındaki dönüşümü de temsil eder. Parasal harcamalar %50–52 bandında, izafi kira ise %47–48 bandında sabitlenmiştir. 2016 sonrası döviz şokları (15 Temmuz sonrası belirsizlik ve 2018 kur krizi) konutpiyasasındamaliyetleriartırmıştır.Bunarağmendevlet,krediteşvikleri(düşükfaizli konut kredisi kampanyaları ve kamu bankaları) ile konut satışlarını desteklemiştir. Bu nedenle kira yükü (izafi kira) çok artmamış, fakat kiracı oranındaki artış eğilimi görünür olmaya başlamıştır.

TÜİK istatistiklerinde 2020–2021 pandemi döneminde hanehalkı verisi toplanamadığındanbudönemrakamsalolarakdeğerlendirilememektedir.Ancakdahaöncedeğininildiği üzere pandemi döneminde düşük faizli kredi kampanyaları (2020 yaz konut kredisi paketi) ile konut fiyatları hızla artmıştır. Aynı zamanda inşaat maliyetleri de yükselmiştir. Bu dönemde izafi kira artışı hızlanmaya başlamış, ancak resmi verilere tam yansımamıştır.

Yüksek enflasyon sürecine girilen 2022–2024 döneminde konut krizi ve kira patlaması yaşanmıştır. 2022’de parasal harcamalar %52, izafi kira %47,7 idi. 2023’te parasal harcamalarsertdüşerek%40,9’agerilerken,izafikira%59’afırlamıştır.2024’tebueğilim dahadabelirginleşmiş,parasalharcamalar%37,6’yadüşerkenizafikira%62,3’çekmiştir. Bu dramatik dönüşüm, birkaç gelişmenin sonucu olarak değerlendirilebilir. Özellikle büyük şehirlerde kira krizinin patlaması önemli etkenlerden birisidir. Enflasyonun yükselmesi, arz

kısıtları,yabancı talebi ve deprem sonrası göç hareketleri kiraların tarih düzeyde artırmıştır. Diğer bir neden ev sahipliği oranının düşmesidir. 2011’de %60 olan ev sahipliği oranının 2024’te %56’ya gerilemesi ile daha çok hane kiracı olmuştur. Yüksek faizler nedeniyle 2022 sonrası krediyle ev alma imkânının azalması nedeniyle kiracılık hızla artmış ve parasal harcama payı gerilemiştir.

2022 sonrası makro ihtiyati tedbirlerle konut kredilerine sınır getirilmiştir. Kamu bankalarının düşük faizli kredileride selektif (seçici) hale getirilmiştir. Kiralara %25 artış sınırı konulsa da bu fiilen işlememiş, kayıt dışı kira artışları görülmüştür. Yüksek enflasyon ve barınma krizinin etkisiyle izafi kira tarihi zirveye çıkarken, parasal harcamalar gerilemiştir. Bu tablo, konut sahipliği düşerken kiracı oranının hızla arttığını ve hane halkı bütçesinde kira yükünün sürdürülemez boyutlara ulaştığını göstermektedir.

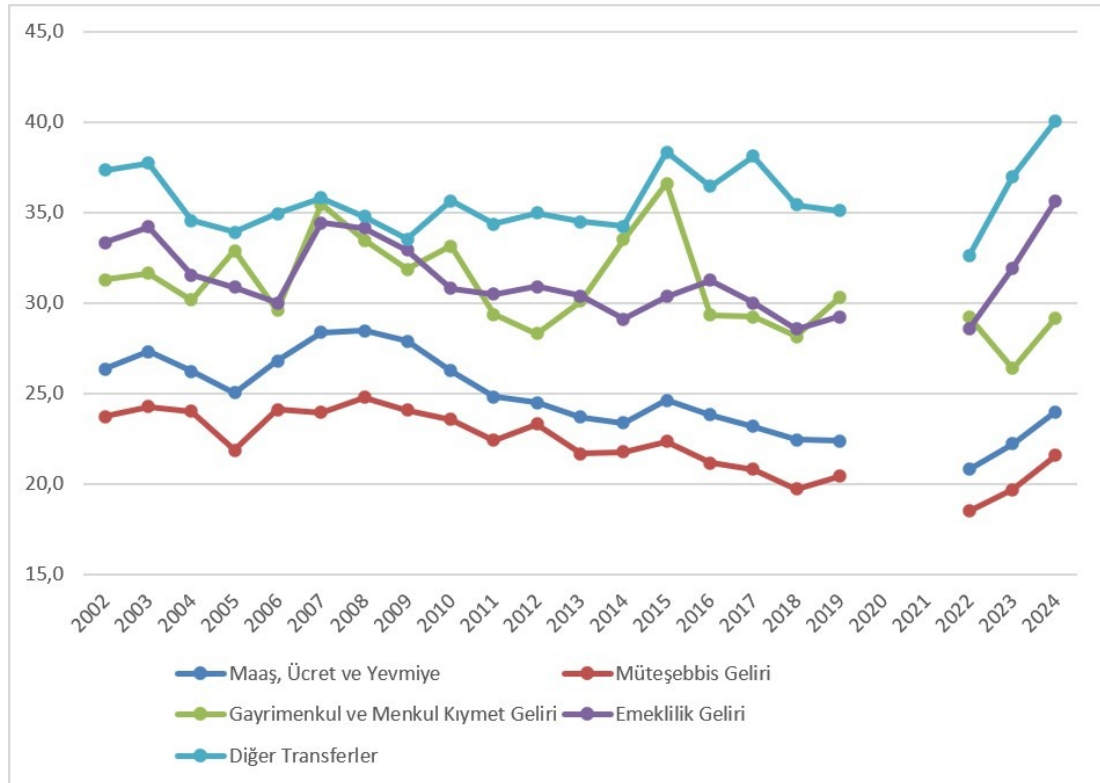
Küresel salgına kadar değişimler olsa da bir ölçüde istikrarlı seyreden parasal harcamalar ve izafi kira, salgın sonrasında oldukça çarpık görünmektedir. Parasal harcamalar, hanenin doğrudan yaptığı kira ödemeleri yanında konuta ilişkin bakım, onarım ve aidat gibi nakit giderlerdir. İzafi kira ise ev sahiplerinin kendi evlerinde oturmaları halinde ödeyecekleri varsayımsal kiradır. Yani gerçekten para ödemedikleri halde harcama anketlerinde konut tüketimi bu şekilde kayda girmektedir. Bu nedenle, ev sahibi sayısı yüksekse izafi kira oranı da yüksek çıkar. Kiracı sayısı artıyorsa parasal harcamalar artar. Ancak 2022–2024 dönemindeki ters görünümün bazı nedenleri bulunmaktadır.

Öncelikle kira patlaması izafi kira değerini de yukarı çekmiştir. TÜİK, izafi kirayı “benzer konutların kiradeğeri” üzerinden tahmin ettiğinden soniki yıldaki kiralar olağanüstü arttığı için ev sahipliği oranı düşse bile, mevcut ev sahiplerinin oturduğu evin varsayılan kiradeğeri çok yükselmiştir. Bu nedenle izafi kiraların payı artmış görünmektedir. Parasal harcamalarındaki düşmesinin bir nedeni ölçüm kaynağıyla ilgilidir. TÜİK’in Hanehalkı Bütçe Anketi’nde kayıt dışı ve elden ödenen kiraları tanımayanmamaktadır. Son yıllarda %25 kira artış sınırı, kayıt dışı sözleşmeler, taşınmaz paylaşımı gibi nedenlerle resmi veriler kiracı yükünü olduğundan düşük göstermektedir. Türkiye’de 2023’te bile ev sahipliği oranı %56 civarındadır. Yani nüfusun yarısından fazlası hala kendinde oturmaktadır. Dolayısıyla, kiracılık artsa da izafi kira kalemi hâlâ ağırlıklı kalmaktadır. Diğer bir neden enflasyonist ortamda konutun servet etkisidir.

Konut fiyatlarının patlaması, ev sahiplerinin oturduğu evin “varsayımsalkiradeğerini” katlamıştır. Büyükdenistatistikselolarakızafkırakalemiçok daha hızlı büyümüş durumdadır.

Kiracı oranı artarken normalde parasal harcamaların yükselmesi gerekirken TÜİK’in ölçüm yönteminde izafi kira, reel kira patlamasından doğrudan etkilendiği için daha hızlı büyümüşvetoplamiçindekipayınıartırmıştır.Parasalharcamalarınpayındakidüşüş ise büyük ölçüde anketlerde kaydedilmeyen, kayıt dışı kira ödemeleri ve ev sahipliğihâlâ baskın olduğu için toplam dağılımda ev sahiplerinin izafi kirasının ağır basması ile açıklanabilir. İzafi kira patlaması, gerçekten daha çok ev sahibi olunduğu için değil, yüksek kiraenflasyonunedeniyleevsahiplerininoturduğukonutlarınvarsayımlankiradeğerlerinin çok hızlı yükselmesinden kaynaklanmıştır.

Grafik 14’de görüldüğü gibi toplam konut harcaması yükü 2002’de %27,3 iken 2019’da%24civarnagerilemektedir.2022’deendüşükseviyeye(%22,4)insede2024’tenewiden%26’yaçıkmıştır.Yaniuzunvadededüşüşeğilimiolsada2023–2024’tekirakrizi nedeniyle yeniden artış başlamıştır.



Şekil 4.14. Gelir Türlerine Göre Konut Harcaması (Veri Kaynağı: TÜİK)

Ücretli kesim, 2020’lerde özellikle enflasyon ve kira artışlarıyla daha fazla zorlanmaktadır. En düşük yük müteşebbis (girişimci) geliri grubundadır. Girişimciler, genelde kendikonutunasahipolmaoranı yüksekolduğuçinkirayükündendahaazetkilenmiştir. Gayrimenkul ve menkul kıymet geliri sahipleri en dalgalı seyri göstermektedir. 2015’te emlakfiyatlarınınvekiralarınartışı,kiragelirinebağımlıolanlarıdadahafazlayükaltında bırakmış. 2023’te %26,4 ile en düşük seviyeye gerilese de 2024’te yeniden %29,2’ye çıkmaktadır.

Son iki yılda emekliler konut harcaması baskısını en sert yaşayan grup hâline gelmiştir. Sabit gelirli olmaları, yüksek enflasyon ve kira artışları karşısında emeklileri en kırılgan hale getirmiştir. Diğer Transferler (sosyal yardımlar, işsizlik ödeneği vb.) en yüksek yük ile karşı karşıya kalmışlardır. Düşük gelirli ve yardıma muhtaç hanelerin barınma harcaması sürekli yüksek seyretmiş, 2024’te ise zirve yapmıştır. Bu veriler, sosyal yardımlara rağmen en kırılgan grubun konut krizinden en ağır şekilde etkilendiğini göstermektedir. 2022–2024 dönemindeki kira kriziyle birlikte özellikle emekliler ve transfer gelirine bağımlı kesim için konut yükü dramatik biçimde artmıştır. Özetle, Türkiye’de 2000’lerden 2020’lere kadar ücretliler ve girişimciler konut harcamasında görece korunmuşken, 2022 sonrası kira krizinde en büyük darbeyi emekliler ve transfer gelirine bağımlı haneler yemiştir.

Sonuç olarak, ekonomik dalgalanmalar konut sahipliğini ve kira harcamalarını doğrudan etkilemektedir. Kredi imkanları ve faiz oranları konut sahipliğini etkilerken, enflasyonist dönemlerde reel gelirlerindeki düşüş ve konut fiyatları üzerindeki arttırıcı etkisi kiracılığı zorunlu hale getirmektedir. Buna karşılık faizlerin düşürülmesi ve kamu kaynakları ile konut sahipliğinin desteklenmesi tersi bir etki yaratmaktadır. Konut sahipliği servet etkisi yanında kira gelirleri üzerinden gelir dağılımını da etkilemektedir. Dolayısıyla kısa dönemde kira harcamalarını arttırarak geliri konut sahibi olmayanların aleyhine bozan gelişmeler, uzun dönemde tasarruf imkanları ve servet birikimini yüksek gelir grupları lehine değiştirmektedir.

4.1.5.4. Hanehalkının Servet Değişimi

Tablo 5, 2014–2023 döneminde gelirdilimlerine göre konut sahipliğindeki değişimini göstermektedir. Dönem, Türkiye’de hem para politikası, hem maliye (vergi) politikası, hem de makroihtiyati düzenlemelerin yoğun biçimde uygulandığı; ayrıca TOKİ ve kamu destekli

sosyal konut programlarının önemli bir rol oynadığı bir süreçtir.

Para politikası bağlamında, 2014–2017 arasında düşük faiz politikası ve kredi genişlemesi öne çıkmıştır. Konut kredisi faizleri %10'un altına düşmüş, bankalarca konut kredileri hızla artmıştır. Bu ortamda alt ve orta gelir gruplarında konut sahipliği oranı artmış, özellikle 1. ve 2. %20'lik dilimde 2014–2015 arasında ciddi bir sıçrama görülmüştür (5–6 puan). Bu artış, büyük ölçüde ucuz kredi, kamu destekli faiz sübvansiyonları ve TOKİ projeleri ile ilişkilidir.

Sıkılaşma ve şok dönemi olarak adlandırılacak 2018–2019 döneminde 2018 döviz kriziyle birlikte faiz oranları hızla yükselmiş (TCMB politika faizi %24), konut kredisi arzı daralmıştır. Tüm gelir dilimlerinde konut sahipliği oranı duraklamış veya gerilemiştir. Özellikle 1. %20 ve 2. %20 dilimlerinde ev sahipliği oranı düşerken, üst gelir grubunda (5. %20) düşüş daha sınırlı kalmıştır. Bu, faiz şokunun alt gelirli grupları daha fazla olumsuz etkilediğini göstermektedir.

Çizelge 4.3. Gelir Dilimlerine Göre Konut Sahipliği oranları

	1. %20	2. %20	3. %20	4. %20	5. %20
2014	55,0	54,2	51,3	63,2	71,2
2015	59,8	60,7	59,8	64,7	71,3
2016	58,2	60,3	60,6	65,7	70,9
2017	57,9	59,3	58,0	63,0	70,4
2018	55,7	57,2	58,1	64,7	68,1
2019	57,0	62,2	60,0	61,0	67,7
2022	60,3	58,9	59,4	61,6	67,6
2023	63,0	58,4	57,8	61,8	68,1
Ortalama	58,3	58,9	58,1	63,2	69,4

2020'de pandemiyle birlikte TCMB politika faizi sert biçimde indirilmiş (%8,25), kamu bankaları düşük faizli konut kredileri başlatmıştır. 2022'ye kadar devam eden ucuz kredi ve negatif reel faiz ortamı, 1. %20 grubunda yeniden artışı tetiklemiştir (2019'da %57 → 2022'de %60,3). Ancak bu kredinin genişlemesi, konut fiyatlarının enflasyondan çok daha hızlı artırmış, 3. ve 4. gelir dilimlerinde konut erişilebilirliği azalmıştır.

2023'te politika faizi yükselmiş, kredi kısıtlamaları devreye girmiştir. Buna rağmen

1. %20 grubunda ev sahipliği oranı artırmayı devam ettirmiştir (63,0%); çünkü TOKİ'nin dar gelirli projelerine sosyal konut kampanyaları (2022 "İlk Evim, İlk İş Yerim") bu dönemde etkili olmuştur.

Vergi politikaları bağlamında bakıldığında, Türkiye'de konut vergilendirmesi düşük düzeydedir: emlak vergisi oranları düşük, konut satış kazançları çoğu zaman vergiden muaf ve ikinci konutlarda teşvik edici istisnalar vardır. Bu durum üst gelir grubunun servet birikiminin konut üzerinden arttırmasına olanak tanımıştır. %20'lik dilim ev sahipliği oranı zaten yüksek (yaklaşık %70 civarında) olup, 2014–2023 boyunca neredeyse sabit kalmıştır. Buna karşın alt gelir gruplarında vergi teşviki etkili değildir; çünkü tasarruf veya yatırım kapasitesi sınırlıdır. Ancak TOKİ konutlarında KDV oranı düşürülmüş, tapu harcı ve noter masraflarında geçici indirimler yapılmıştır. Bunlar, özellikle 1. ve 2. %20 gruplarında sahiplik artışına katkı sağlamıştır.

Makroihtiyati politikalar bağlamında ele alındığında, konut kredilerinde kredi/değer (LTV-loan-to-value) oranı sınırları, 2013'ten sonra kademeli olarak sıkılaştırılmış, ancak düşük gelirli kesimler için TOKİ veya kamu bankası projelerinde esnetilmiştir. 2019 sonrası kredi büyümesine sınırlamalar, konut kredilerinde vade sınırı (120 ay) ve gelir bazlı kredi kısıtları (DTI) getirilmiştir. Bu durum, orta gelir gruplarının (3. ve 4. %20) sahiplik oranında 2016 sonrası duraklamaya yol açmıştır. Buna karşın kamu bankalarının düşük faizli kampanyaları, makroihtiyati sınırları dengeleyerek alt gelir gruplarına geçici kolaylık sağlamıştır.

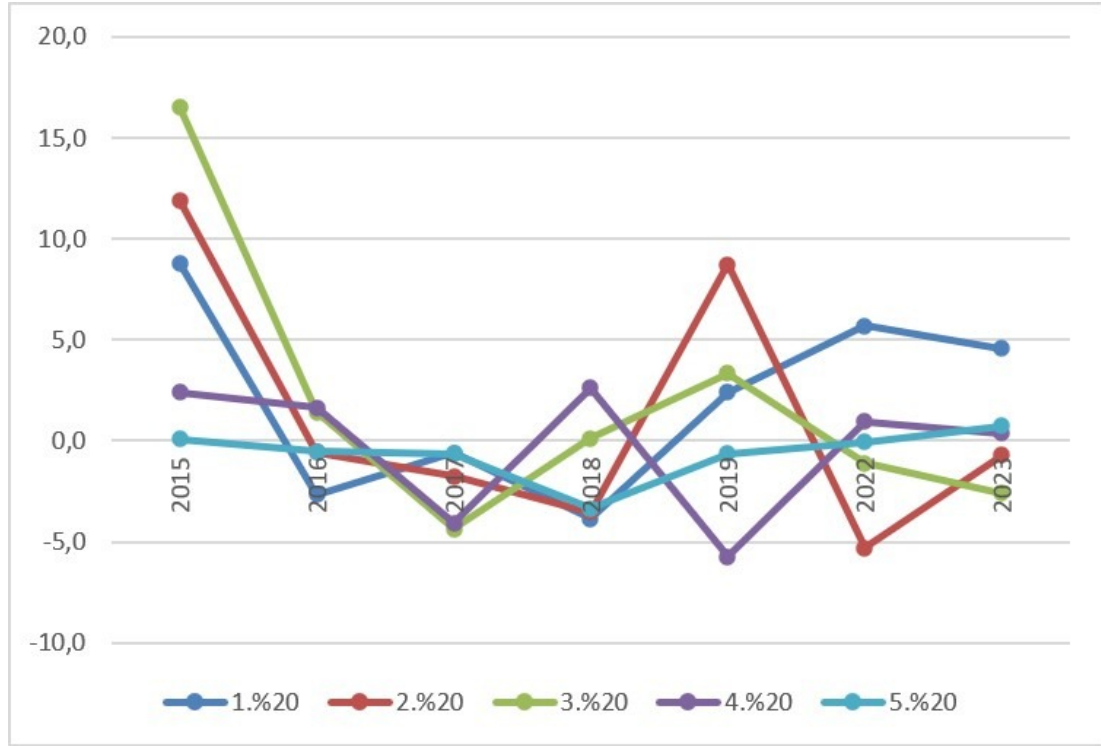
TOKİ ve sosyal konut uygulamaları da konut sahipliğinde önemli politika araçlarıdır. TOKİ'nin 2014–2023 arasında özellikle "düşük ve orta gelir gruplarına yönelik" projeleri hızla artmıştır. 2014–2023 döneminde toplamda yaklaşık 1,2 milyon konut teslim edilmiştir; bunların çoğu 1. ve 2. gelir dilimi için sosyal konut niteliğindedir. 2019–2023 arasında TOKİ projelerinde %40 civarında artış olmuştur. "İlk Evim, İlk İş Yerim" (2022) kampanyası doğrudan 1. %20 gelir grubuna hitap etmiş ve bu grubun ev sahipliği oranındaki artışı (2019–2023 arası 6 puan) açıklamaktadır. Dolayısıyla dar gelirli hanehalkı için konut sahipliği artışının ana kaynağı, piyasa mekanizmaları değil, devletin TOKİ eliyle doğrudan müdahalesidir.

Çizelge 4.4. Gelir Gruplarının Konut Sahipliğini Etkileyen Faktörler

Gelir Grubu	Eğilim (2014–2023)	Temel Belirleyiciler
1. %20	Güçlü artış (+8 puan)	TOKİ projeleri, düşük faizli kamu kredileri
2. %20	Dalgalı, durağan	2018–2019 krizi etkisi, krediye erişim sınırlı
3. %20	Hafif düşüş	Fiyat artışları, kredi kısıtlamaları
4. %20	Durağan	Artan konut fiyatları, talep üst gelirde yoğunlaştı
5. %20	Yüksek ve sabit	Servet birikimi, vergi avantajları

Tablo6’daözetlendiğigibialtgelirgruplarındaartışınmotorukamumüdahalesidir (TOKİ uygulamaları ve düşük faizli krediler). Orta gelir gruplarındaki durgunluk, fiyat artışı ve kredi kısıtları nedeniyle erişim kaybından kaynaklanmaktadır. Üst gelir gruplarındaki sabit seyir ise zaten yüksek mülkiyet oranı ve vergi avantajlarından kaynaklanmaktadır. 2018 sonrası süreç, “finansallaşmış konut piyasası” ve “sosyal konutla destekli alt gelirli sahiplik” ikili yapısına işaret etmektedir.

Küresel salgın dönemindeki aşırı durgunluğun aşılması için hem faiz oranları düşürülmüş,hemkredideğeroranıarttırılmışhemdeuzunvadelikrediverilmiştir.Konut değerinin %90’ına kadar verilen kredilerin vadesi 15 yıla çıkarılmış ve bir yıl ödemesiz yapılmıştır. Para politikasının makroihtiyati tedbirlerle desteklendiği bu dönemde konut sahipliği artmıştır. Ev sahipliği oranlarında en yüksek artış alt gruptadır. Ele alınan dönemde konut sahipliği bütün gruplar için ortalamalara yaklaşmıştır.



Şekil 4.15. Gelir Dilimlerine Göre Konut Sahipliğindeki Değişim (%)

Konut sahipliği açısından ortaya çıkan bu değişim önemli olmakla beraber, sahip olunankonutundeğeriaçısındanançarpıcıbirsonuçortayaçıkmaktadır.Konutlarınhergelir grubu için ortalama değerindeki artış hesaplandığında farklı bir tablo ortaya çıkmaktadır. Sonuçlar Tablo 7’de gösterilmektedir.

Çizelge 4.5. Gelir Dilimlerinin Servetindeki Değişim (%)

	2015	2016	2017	2018	2019	2022	2023
1.%20	-7,1	19,7	25,4	13,7	0,7	214,0	127,3
2.%20	1,8	21,6	16,1	11,2	9,0	216,0	128,0
3.%20	4,2	16,5	19,8	9,5	12,3	217,9	136,5
4.%20	0,4	13,3	12,4	12,0	19,1	230,2	130,1
5.%20	4,1	10,8	7,8	25,5	3,6	213,0	141,3

Tablo 7, 2015–2023 döneminde gelir dilimlerine göre servetteki yüzde değişimleri göstermektedir.Servetartışımınıyönüveşiddeti,budönemdeTürkiye’deuygulanankonut ve para politikaları ile servet dağılımının yeniden şekillenmesini yansıtır. Özellikle konutun hem yatırım hem tasarruf aracı olarak ağırlık kazandığı bir süreçte, konut fiyatlarındaki patlama,

servet dinamiklerini alt-orta gelir lehine nominal olarak iyileştirirken, gerçekte gelir eşitsizliğini kalıcılaştıran bir tablo yaratmıştır.

Kredi genişlemesi ve düşük faizli konut politikalarının uygulandığı 2015–2017 döneminde TCMB faizleri düşük olduğundan (ortalama %8–9), kamu bankaları aracılığıyla konut kredileri hızla genişledi. Konut fiyat endeksi reel olarak arttı (%30 civarı). Servet artışı özellikle 1., 2. ve 3. gelir dilimlerinde %16–25 civarında oldu. Bu, ilk kez konut sahibi olan grupların (TOKİ ve düşük faizli krediler sayesinde) varlık edinmesi ile ilişkilidir. 4. ve 5. gelir dilimlerinde artış daha sınırlı kaldı (%10–13 civarı); çünkü zaten konut sahibi olduklarından yeni servet kazancı düşük düzeydedir. Dolayısıyla bu dönemde alt-orta sınıflar görece kazançlıdır; konut politikası yoluyla varlık artışı “tabana yayılmıştır”.

Dövizkrizi, faiz şoku ve reel servet kaybı ile nitelenebilecek 2018–2019 döneminde, 2018’de politika faizi %24’e kadar yükselmiş, kredi piyasası daralmış ve konut satışları azalmıştır. Servet artış hızları tüm gruplarda düşmüş, bazı dilimlerde durağanlaşmıştır (örneğin 1.%20: +13,7, 5.%20: +25,5 ama sonraki yıl +3,6). Yüksek enflasyon ve TL değer kaybı, konuta erişimi zorlaştırdığından varlığı olmayanların serveti reel olarak azalmıştır. Konut sahibi olmayan düşük gelir grupları (özellikle 1.%20), finansal varlıkları da olmadığından, reel servet kaybı yaşamıştır.

Sonuç olarak, 2018–2019, varlık eşitsizliğinin yeniden açıldığı bir dönemdir. 2020–2022, negatif reel faiz, konut fiyat balonu ve servet patlaması dönemidir. Bu dönem “parasal genişleme ve varlık enflasyonu” evresidir. Politika faizi düşürülürken (%8,25), kredi kampanyaları (ör. “%0,64 faizli konut kredisi”) alt ve orta gelir gruplarına açıldı. Aynı zamanda konut fiyat endeksi 2020–2022 arasında %400’den fazla arttı; bu da konut sahiplerinin servetini katladı. Alt gelir gruplarının serveti 2019–2022 arasında %200’ün üzerinde artmıştır (örneğin 1.%20: +214%, 2.%20: +216%). Bu artış TOKİ ve düşük faizli konut kredileri sayesinde konut sahibi olanların nominal servet kazancını gösterir. Ancak konut sahibi olmayan aynı gelir grubundaki bireyler için bu, servet kaybı ve dışlanma anlamına gelmiştir (konut fiyatı erişim dışına çıkmıştır). Üst gelir grubu (5.%20) ise artış oranı olarak daha düşük görünse de (213%), bu grup zaten yüksek servet tabanına sahip olduğu için mutlak artış miktarı en yüksektir.

Sıkılaşıma, fiyat doygunluğu ve servet dağılımının yeniden sabitlendiği 2023'te TCMB politika faizi sert biçimde artırıldı (%8,5'ten %35'e). Konut kredileri daraldı, alım gücü düştü, ancak fiyatlar gerilemedi. Servet artışı oranları tüm gelir gruplarında 2022'ye kıyasla düşse de hâlâ yüksek çift haneli seviyelerdedir. Bu, nominal değerlerin yüksek, fakat reel kazançların sınırlı olduğunu gösteriyor. Artış oranı en yüksek grup 5.%20 olmuştur; bu da varlık fiyatlarının finansallaşması sonucu servetin yeniden üst gruplara kaydığını göstermektedir.

Çizelge 4.6. Gelir Gruplarının Servetindeki Değişim Dinamikleri

Dönem	Politika Tipi	Servet Dinamiği	Etkilenen Kesim
2015–2017	Genişlemeci para politikası, düşük faiz	Alt ve orta gelir gruplarında servet artışı	1.–3. %20 lehine
2018–2019	Sıkı para, yüksek faiz, durgunluk	Servet artışı durdu veya azaldı	Alt gelir grupları aleyhine
2020–2022	Negatif reel faiz, konut teşvikleri, TOKİ genişlemesi	Nominal servet patlaması (özellikle konut sahiplerinde)	1.–4. %20 lehine, ama konut sahipliği olmayanlar dışlandı
2023	Para politikası sıkılaşması	Artış yavaşladı, servet yeniden üst gruba yoğunlaştı	5. %20 lehine

TOKİ'nin rolü özellikle alt gelir grupları açısından hayati öneme sahip görünmektedir. TOKİ, alt gelirli haneleri için servet artışının motorudur. 2020–2023 arasında “İlk Evim, İlk İş Yerim” ve “Sosyal Konut Hamlesi” projeleriyle 1. ve 2. gelir dilimlerinde servet artışını tetikledi. Ancak bu artış konut fiyatlarındaki şişmeden kaynaklı nominal bir artıştır: reel anlamda bu kesimlerin servetleri konut dışında artmamıştır. Buna karşın konut sayısı ve değeri artan üst gelirli yatırımcılar, daha sürdürülebilir bir servet artışı elde etmişlerdir. 2020–2022 arası politikalar alt gelirli grupların servetinin nominal olarak katlandığı, fakat reel olarak üst gelirli lehine yoğunlaştığı bir süreci temsil eder. Düşük faiz, ucuz kredi ve TOKİ konutları servete eşitsizliğin kısavade de yumuşatmış, ancak konut fiyat balonunu yeniden açmıştır. 2023 itibarıyla servet artışı yüzdesel olarak daha dengeli görünse de, servet stoku bakımından 5. %20'nin payı belirgin biçimde yükselmiştir.

5. TARTIŞMA

Bu araştırmanın bulguları, Türkiye’de konut sektörünün yalnızca bir barınma alanı değil, aynı zamanda servet birikiminin servet dağılımının önemli belirleyicilerinden biri olduğunu göstermektedir. Özellikle son yıllarda yaşanan yüksek enflasyon, kredi genişlemeleri ve konut fiyatlarındaki hızlı yükselişler, konutun hanehalkı serveti içerisindeki ağırlığını daha da artırmıştır. Böylece konut piyasası, ekonomik büyüme ve finansal istikrarın yanı sıra gelir ve servet eşitsizliklerinin de önemli bir belirleyicisi hâline gelmiştir.

Literatürde yer alan servet etkisi yaklaşımı, varlık fiyatlarında meydana gelen değişimlerin tüketim ve tasarruf davranışlarını etkilediğini ileri sürmektedir. Çalışmada elde edilen bulgular, Türkiye’de konut serveti kanalının gelişmiş ülkelere kıyasla daha güçlü çalıştığını göstermektedir. Bunun temel nedenleri arasında hanehalkı servetinin büyük ölçüde gayrimenkulde yoğunlaşması, finansal piyasaların görelilik olarak sağlaması, yüksek enflasyon nedeniyle konutun değer koruma aracı olarak görülmesi ve konut sahipliğinin toplumsal güvence unsuru olarak algılanması yer almaktadır.

Araştırma sonuçları, düşük faiz ve kredi genişlemesi dönemlerinde konut fiyatlarının hızla yükseldiğini ve bunun mevcut konut sahiplerinin servetlerini artırdığını ortaya koymaktadır. Ancak aynı süreç, konut sahibi olmayan kesimlerin konuta erişimini zorlaştırarak servet eşitsizliğini derinleştirmektedir. Bu durum, konut piyasasında meydana gelen fiyat artışlarının toplumun tüm kesimlerine eşit biçimde fayda sağlamadığını, aksine mülksahibi olan ve olmayan haneler arasında giderek büyüyen bir servet farkı yarattığını göstermektedir.

Bulgular, Mian ve Sufi (2011) tarafından ortaya konulan teminat kanalı yaklaşımıyla da uyumludur. Konut fiyatlarındaki yükselişler yalnızca mevcut serveti artırmamakta, aynı zamanda konutun teminat değerini yükselterek krediye erişim olanaklarını genişletmektedir. Bu mekanizma, özellikle konut sahibi ve finansal sisteme erişimi yüksek hanelerin ekonomik avantajlarını artırırken, konut sahibi olmayan grupların görelilik konumunu zayıflatmaktadır. Böylece konut piyasası, servet birikiminin yanında servetin yeniden dağılımını etkileyen bir mekanizma olarak da işlev görmektedir.

Çalışmada incelenen kamu politikalarındaki konut piyasasının servet etkisi üzerindeki öne-

mini ortaya koymaktadır. Faiz politikaları, kredi teşvikleri, vergi düzenlemeleri ve sosyal konut uygulamaları doğrudan veya dolaylı olarak konut talebini, fiyatları ve servet birikimini etkilemektedir. Ancak politika uygulamalarının önemli bir kısmının konut piyasasında fiyat artışlarını destekleyici yönde sonuçlar doğurduğu görülmektedir. Bu durum, ekonomik büyüme ve inşaat faaliyetlerinin desteklenmesiyle birlikte, uzun dönemde konut erişilebilirliği ve servet eşitsizliği açısından bazı olumsuz sonuçlar yaratabilmektedir.

Türkiye örneği, para politikasının etkilerinin yalnızca enflasyon ve büyüme göstergeleri üzerinden değerlendirilmesinin yetersiz kalabileceğini göstermektedir. Konut fiyatları ve servet dağılımı üzerindeki etkiler de politika analizlerinin önemli bir parçası hâline gelmelidir. Bu nedenle konut piyasasına ilişkin düzenlemelerin para politikası, maliye politikası ve makro-ihiyati politikalar ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak çalışma, konut sektörünün Türkiye’de servet oluşumu ve servet eşitsizliğinin temel belirleyicilerinden biri olduğunu ortaya koymaktadır. Konut piyasasında yaşanan gelişmeler yalnızca ekonomik göstergeleri değil, aynı zamanda sosyal refahı, fırsat eşitliğini ve kuşaklar arası servet aktarımını da etkilemektedir.

6. SONUÇLAR

Bu çalışma, Türkiye’de konut sektörüne yönelik kamu politikalarının servet birikimi ve servet dağılımı üzerindeki etkilerini incelemiştir. Elde edilen bulgular, konut sektörünün Türkiye ekonomisinde yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir alan olmadığını, aynı zamanda hanehalkı servetinin oluşumunda ve dağılımında merkez bir rolüne sahip olduğunu göstermektedir.

Araştırma sonucunda Türkiye’de hanehalkı servetinin büyük bölümünün gayrimenkul varlıklarında yoğunlaştığı belirlenmiştir. Finansal varlıkların toplam servet içindeki payı sınırlı kalırken, konut ve diğer taşınmazlar servet birikiminin temel araçları olarak öne çıkmaktadır. Bu durum, konut piyasasında meydana gelen fiyat değişimlerinin hanehalkı serveti ve servet dağılımı üzerinde güçlü etkiler yaratmasına neden olmaktadır.

Çalışma bulguları, düşük faiz oranları ve kredi genişlemelerinin konut talebini artırarak konut fiyatlarında önemli yükselişlere yol açtığını göstermektedir. Bu süreç, mevcut konut sahiplerinin servetlerini artırırken, konut sahibi olmayan kesimlerin piyasaya giriş maliyetlerini yükseltmekte ve servet eşitsizliklerini derinleştirmektedir. Böylece kamu politikalarının etkileri yalnızca ekonomik büyüklükler üzerinde değil, servet dağılımı üzerinde de hissedilmektedir.

Araştırma ayrıca Türkiye’de konut serveti kanalının gelişmiş ülkelere göre daha güçlü çalıştığını ortaya koymaktadır. Bunun başlıca nedenleri arasında konutun servet kompozisyonundaki yüksek payı, enflasyonist ortamda güvenli yatırım aracı olarak görülmesi, finansal piyasaların sınırlı derinliği ve konut sahipliğinin kültürel önem taşıması bulunmaktadır. Bu özellikler, konut fiyatlarındaki değişimlerin hanehalkı davranışları üzerindeki etkisini artırmaktadır.

Elde edilen sonuçlar, konut piyasasına ilişkin kamu politikalarının yalnızca konut üretimi ve ekonomik büyüme açısından değil, servet eşitsizliği ve sosyal refah üzerindeki etkileri bakımından da değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir. Konut piyasasında ortaya çıkan fiyat artışlarının uzun dönem fırsat eşitliği, sosyal hareketlilik ve kuşaklar arası servet transferleri üzerinde önemli sonuçlar doğurduğu anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak Türkiye’de konut sektörü, servet birikimi ve servet dağılımının şekillen-

mesinde stratejik bir konuma sahiptir. Bununla birlikte konut piyasasının yönelttiği kamu politikalarının tasarlanmasında ekonomik etkinlik kadar sosyal adalet ve kapsayıcı refah hedeflerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Konut piyasasının sürdürülebilir ve dengeli gelişimi, yalnızca makroekonomik istikrar açısından değil, daha adil bir servet dağılımının sağlanması açısından da büyük önem taşımaktadır.

7. ÖNERİLER

Çalışma, Türkiye’de kamu politikalarının konut sektörü üzerinden güçlü bir servet etkisi yarattığını ve bu etkinin makroekonomik talep, finansal istikrar ve servet dağılımı üzerinde belirleyici sonuçlar doğurduğunu ortaya koymuştur. Bulgular, konut servet etkisinin esas olarak para politikası ve kredi koşulları aracılığıyla şekillendiğini; ancak bu sürecin dağılımsal sonuçlarının politika tasarımına son derece duyarlı olduğunu göstermektedir. Bu çerçevede, konut piyasasına yönelik politika setlerinin yalnızca kısa vadeli büyüme hedefleriyle değil, uzun vadeli refah ve eşitlik hedefleriyle birlikte ele alınması gerekmektedir.

Para Politikası ile Konut Piyasası Etkileşiminin Gözetilmesi

Türkiye’de para politikasının konut piyasası üzerindeki etkisi güçlüdür ve faiz oranlarındaki değişimler konut talebi ve fiyatları üzerinden hızlı biçimde servet etkisi üretmektedir. Bu nedenle para politikası kararlarının, yalnızca enflasyon ve büyüme göstergeleriyle değil, varlık fiyatları ve hanehalkı bilançoları üzerindeki etkileriyle birlikte değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Özellikle uzun süreli gevşek para politikası dönemlerinde konut fiyatlarında biriken artışlar, geçici refah artışları yaratırken orta vadede finansal kırılma risklerini artırarak derinleştirebilmektedir. Bu bağlamda politikayapıcılar, konut fiyat dinamiklerini izleyen tamamlayıcı göstergeleri (konut fiyat–gelir oranı, konut fiyat–kira oranı gibi) para politikası analiz çerçevesine daha sistematik biçimde dâhil etmelidir.

Makro-İhtiyati Politikaların Hedefli ve Dağılım Duyarlı Tasarlanması

Makro-ihtiyati araçlar, konut servet etkisinin aşırı ve dengesiz biçimde büyümesini sınırlamada kritik öneme sahiptir. Ancak bu araçların tasarımında tek tip sınırlamalar yerine hedefli ve farklılaştırılmış uygulamalar tercih edilmelidir. Örneğin ilk konut alımlarında daha esnek kredi koşulları sağlanırken, yatırım amaçlı konut alımlarında daha sıkı LTV ve vade sınırlamalarının uygulanması, hem finansal istikrarı koruyabilir hem de servet birikiminin belirli gruplarda yoğunlaşmasını sınırlayabilir. Ayrıca, makro-ihtiyati politikaların yalnızca kredi büyüklüğü üzerindeki etkileri değil, servet dağılımı üzerindeki sonuçları düzenli olarak değerlendirilmelidir. Bu yaklaşım, konut piyasasına yönelik politikaların toplumsal refahı-

zerindeki uzun vadeli etkilerinin daha görünür kılacaktır.

Konut Vergilendirmesinde Servet Etkisini Dengeleyici Reformlar

Türkiye’de konut, görece düşük vergilendirme düzeyi nedeniyle güçlü bir servet biriktirme aracı olarak öne çıkmaktadır. Bu durum, konut fiyat artışlarının servet etkisini güçlendirmekte ve kuşaklar arası servet eşitsizliğini artırma potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle emlak vergilerinin değer bazlı ve kademeli bir yapıya kavuşturulması, yüksek değerli ve yatırım amaçlı konutların daha etkin biçimde vergilendirilmesi önem arz etmektedir. Buna karşılık, düşük gelirli hanelerin ve birincil konut sahiplerinin korunması, vergi reformlarının sosyal kabulü açısından kritik önemdedir. Elde edilecek vergi gelirlerinin sosyal konut, kiradestekler ve kentsel altyapı yatırımlarına yönlendirilmesi, konut servet etkisinin daha kapsayıcı bir yapıya kavuşmasını sağlayabilir.

Sosyal Konut ve Arz Yönlü Politikaların Güçlendirilmesi

Konut servet etkisinin şiddeti, büyük ölçüde konut arzının esnekliğine bağlıdır. Türkiye’de arz yönlü kısıtlar ve arsapiyasındaki sorunlar, talepten artışıların hızla fiyatları yansımasına neden olmaktadır. Bu nedenle sosyal konut projeleri ve kiralık konut arzını artırmaya yönelik politikalar, yalnızca barınma sorununun çözümü açısından değil, servet etkisinin dengelenmesi açısından da önem taşımaktadır. Özellikle dar ve orta gelirli hanelere yönelik kiralık sosyal konut modellerinin geliştirilmesi, konutun spekülasyon bir yatırım aracı olarak kullanılmasını sınırlandırarak servet birikiminin daha dengeli dağılmasına katkı sağlayabilir.

Politika Koordinasyonu ve Veri Altyapısının Güçlendirilmesi

Son olarak, konut servet etkisinin yönetimi, para politikası, makro-ihiyati düzenlemeler ve maliye politikası arasında güçlü bir politika koordinasyonu gerektirmektedir. Kurumlar arası veri paylaşımının artırılması ve hane halkı bilançolarını ayrıntılı biçimde izleyebilecek mikro veri altyapısının geliştirilmesi, daha isabetli politika tasarımlarına imkân tanıyacaktır.

Bu çerçevede, Türkiye’de konut piyasasına ilişkin politika analizlerinin, kısa vadeli konjonktürel hedeflerin ötesine geçerek uzun vadeli servet birikimi, eşitsizlik ve toplumsal refah boyutlarının merkeze alan bir çerçeveye oturtulması, sürdürülebilir büyüme açısından kritik

önemdedir.

KAYNAKLAR

- Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge.
- Adam, K., & Tzamourani, P. (2016). Distributional Consequences of Asset Price Inflation in the Euro Area. *European Economic Review*, 89, 172–192.
- Akiya Bank. (2025). Akiya Bank [Erişim Tarihi: 25.05.2025].
- Ando, A., & Modigliani, F. (1963). The “Life Cycle” Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. *American Economic Review*, 53(1), 55–84.
- Andrews, D., Sánchez, A. C., & Johansson, Å. (2011). *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries* (Working Papers No. 836). OECD Economics Department.
- Atkinson, A. B. (2015). *Inequality: What Can Be Done?* Harvard University Press.
- Aysan, A. F., & Disli, M. (2018). Kredi Genişlemesi, Finansal Koşullar ve Konut Fiyatları: Türkiye Üzerine Bir Analiz. *Central Bank Review*, 18(3), 83–96.
- Aysan, A. F., & Disli, M. (2019a). Household Debt and Housing Wealth in Emerging Markets: The Case of Turkey. *Emerging Markets Finance and Trade*, 55(12), 2687–2705.
- Aysan, A. F., & Disli, M. (2019b). Monetary Policy, Housing Prices and Credit Dynamics. *Emerging Markets Finance and Trade*, 55(8), 1811–1830.
- Bank for International Settlements (BIS). (2021). *Annual Economic Report* (tek. rap.). BIS. Basel.
- Bank of Korea. (2020). Housing Credit Market Reports.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK). (2013). *Finansal Piyasalar Raporu* (tek. rap.). BDDK. Ankara.
- Bayır, A. (2019). Para Politikası ve Konut Fiyatları Arasındaki İlişki: Türkiye Örneği. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 6(2), 45–68.
- Behar, C. (1996). *Osmanlı’dan Cumhuriyet’e Türkiye’nin Nüfus Yapısı*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Bernanke, B. S., & Gertler, M. (1995). Inside the Black Box: The Credit Channel of Monetary Policy Transmission. *Journal of Economic Perspectives*, 9(4), 27–48.
- Best, M. C., & Kleven, H. J. (2018). Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence from Notches and Stimulus in the UK. *Review of Economic Studies*, 85(1), 157–193.
- Bilgin, İ. (2009). *Cumhuriyet Dönemi Türkiye Mimarlığı*. Mimarlar Odası Yayınları.
- Bostic, R., Gabriel, S., & Painter, G. (2009). Housing Wealth, Financial Wealth, and Consumption: New Evidence from Micro Data. *Regional Science and Urban Economics*, 39(1), 79–89.
- Boverket. (2025). Swedish National Board of Housing, Building and Planning.

- Bozdoğan, S. (2001). *Modernizm ve Ulusun İnşası: Erken Cumhuriyet Türkiye'sinde Mimari Kültür*. Metis Yayınları.
- Bönke, T., Corneo, G., & Lüthen, H. (2015). Lifetime Earnings Inequality in Germany. *Journal of Labor Economics*, 33(1), 171–208.
- Buğra, A. (2010). *Kapitalizm, Yoksulluk ve Türkiye'de Sosyal Politika*. İletişim Yayınları.
- Buğra, A., & Savaşkan, O. (2014). *Türkiye'de Yeni Kapitalizm: Siyaset, Din ve İş Dünyası*. İletişim Yayınları.
- Buiter, W. H. (2008). *Housing Wealth Isn't Wealth* (Working Paper No. 14204). National Bureau of Economic Research.
- Caceres, C. (2019). *Analyzing the Effects of Financial and Housing Wealth on Consumption Using Micro Data* (IMF Working Paper No. 19/115). International Monetary Fund.
- Caldeira, T. P. R. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*. University of California Press.
- Campbell, J. Y., & Cocco, J. F. (2007). How Do House Prices Affect Consumption? Evidence from Micro Data. *Journal of Monetary Economics*, 54(3), 591–621.
- Carroll, C. D., Otsuka, M., & Slacalek, J. (2011). How Large Are Housing and Financial Wealth Effects? A New Approach. *Journal of Money, Credit and Banking*, 43(1), 55–79.
- Case, K. E., Quigley, J. M., & Shiller, R. J. (2005). Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market. *Advances in Macroeconomics*, 5(1), 1–32.
- Cecchetti, S. G., & Kharroubi, E. (2012). *Reassessing the Impact of Finance on Growth* (BIS Working Papers No. 381). Bank for International Settlements.
- Centre for Cities. (2021). Planning for the Future?
- Cerutti, E., Dagher, J., & Dell'Ariccia, G. (2017). Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective. *Journal of Housing Economics*, 38, 1–13.
- Claessens, S., Ghosh, S. R., & Mihet, R. (2013). Macro-Prudential Policies to Mitigate Financial System Vulnerabilities. *Journal of International Money and Finance*, 39, 153–185.
- Committee on Climate Change (UK). (2025). UK Housing: Fit for the Future?
- Congressional Budget Office. (2023). Federal Housing Tax Expenditures.
- Crisis UK. (2025). Crisis UK [Erişim Tarihi: 01.06.2025].
- Crowe, C., Dell'Ariccia, G., Igan, D., & Rabanal, P. (2013). How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences. *Journal of Financial Stability*, 9(3), 300–319.
- Çoban, A. (2012). Türkiye'de Konut Politikalarının Sınıfsal Temelleri. *Planlama*, 22(3), 25–39.
- Deaton, A. (2005). Franco Modigliani and the Life Cycle Theory of Consumption [Rome Lecture].

- Department for Energy Security & (DESNZ), N. Z. (2025). Department for Energy Security and Net Zero.
- Desmond, M. (2016). *Evicted: Poverty and Profit in the American City*. Crown Publishers/Random House.
- DIW Berlin. (2022). *Home Ownership in Germany: Trends and Policy Impacts* (tek. rap.) (řl<https://dx.doi.org/10.2861/924312>). DIW Berlin.
- Disney, R., Bridges, S., & Gathergood, J. (2010). Housing Wealth and Household Indebtedness: Is There a Household ‘Financial Accelerator’? *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 1–14.
- DREES. (2023). Les Sans-Domicile en France.
- Erdik, M. (2001). Report on 1939 Erzincan Earthquake and Seismic Risk in Turkey. *Annals of Geophysics*, 44(2), 1–12.
- Ergun, N. (2004). Gentrification in Istanbul. *Cities*, 21(5), 391–405.
- European Commission. (2020). Renovation Wave Strategy.
- Fast-Infra. (2025). A Clean Utilities Model for Affordable Housing in South Africa.
- FEANTSA. (2022). *Country Report – Spain* (Report, Studies, and Research). Ministry of Social Rights ve Agenda.
- FEANTSA. (2025). Latin America Housing Reports.
- Finansinspektionen. (2025). Finansinspektionen.
- Fitzpatrick, S., Watts, B., Pawson, H., Bramley, G., Wood, J., Stephens, M., & Blenkinsopp, J. (2021). *The Homelessness Monitor: England* (tek. rap.) (řl<https://www.crisis.org.uk/media/244702/crisis-england-monitor-2021.pdf>). Crisis.
- Försäkringskassan. (2025). Försäkringskassan (Sosyal Güvenlik Kurumu).
- Friedman, M. (1957). *A Theory of the Consumption Function* [Bölüm: “The Permanent Income Hypothesis,” ss. 20–37]. Princeton University Press.
- Fuller, G., & Johnston, A. (2020). Housing and the Financialization of Capitalism. *Review of International Political Economy*, 27(4), 971–995.
- Fundação João Pinheiro (FGV). (2023). Déficit Habitacional no Brasil.
- Glaeser, E., & Shapiro, J. (2003). The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction. *Tax Policy and the Economy*, 17, 37–82.
- Green, R., & Wachter, S. (2005). The American Mortgage in Historical and International Context. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 93–114.
- Günay, B. (2015). *Türkiye’de Konut Politikalarının Tarihsel Gelişimi*. ODTÜ Yayıncılık.
- Gyourko, J., & Molloy, R. (2015). Regulation and Housing Supply. İçinde *Handbook of Regional and Urban Economics* (ss. 1289–1337). Elsevier B.V.
- Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2008). Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries. *European Journal of Housing Policy*, 8(2), 217–233.

- Harvey, D. (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso.
- Hilber, C. A. L., & Lyytikäinen, T. (2017). Transfer Taxes and Household Mobility: Distortion on the Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 101, 57–73.
- Hirschon, R. (Ed.). (2003). *Crossing the Aegean: An Appraisal of the 1923 Compulsory Population Exchange between Greece and Turkey*. Berghahn Books.
- Hyresgästföreningen. (2025). Hyresgästföreningen [Erişim tarihi: 27.05.2025].
- Iacoviello, M. (2005). House Prices, Borrowing Constraints, and Monetary Policy in the Business Cycle. *American Economic Review*, 95(3), 739–764.
- Iacoviello, M. (2011). *Housing Wealth and Consumption* (International Finance Discussion Papers No. 1027). Board of Governors of the Federal Reserve System.
- Iacoviello, M., & Neri, S. (2010). Housing Market Spillovers: Evidence from an Estimated DSGE Model. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 2(2), 125–164.
- International Monetary Fund. (2011). *Housing Finance and Financial Stability – Back to Basics?* (Global Financial Stability Report, Chapter 3). International Monetary Fund.
- International Monetary Fund. (2014). *Staff Guidance Note on Macroprudential Policy* (tek. rap.). International Monetary Fund. Washington, DC.
- International Monetary Fund. (2016). *Turkey: Selected Issues* (tek. rap.). International Monetary Fund. Washington, DC.
- International Monetary Fund. (2018). *Turkey: Article IV Consultation—Staff Report* (tek. rap.). International Monetary Fund. Washington, DC.
- International Monetary Fund. (2019). *Global Financial Stability Report: Lower for Longer* (tek. rap.). International Monetary Fund. Washington, DC.
- International Monetary Fund. (2020a). *Macroprudential Policies and House Prices in Europe* (IMF Working Paper No. 20/03). International Monetary Fund.
- International Monetary Fund. (2020b). *United States: Financial System Stability Assessment* (Country Report No. 2020/242). International Monetary Fund.
- International Monetary Fund. (2021). *Sweden: Financial Sector Assessment* (tek. rap.). International Monetary Fund.
- International Monetary Fund. (2023). *China's Housing Market: Structural Trends* (tek. rap.). International Monetary Fund.
- İlkin, A. (2000). *Mübadele ve Konut Politikaları*. Türk Tarih Kurumu Yayınları.
- Japan Housing Finance Agency (JHFA). (2025). Japan Housing Finance Agency.
- Japan National Tax Agency (JNTA). (2025). Japan National Tax Agency.
- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2015). Leveraged Bubbles. *Journal of Monetary Economics*, 76, S1–S20.
- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2016). The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises, and Business Cycles. *Economic Policy*, 31(85), 107–152.

- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2019). The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises, and Business Cycles. *Economic Policy*, 34(99), 107–152.
- Kalkınma Bakanlığı. (2018). *On Birinci Kalkınma Planı (2019–2023): Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (tek. rap.). Kalkınma Bakanlığı. Ankara.
- Karaman, O. (2013). Urban Neoliberalism with Islamic Characteristics. *Urban Studies*, 50(16), 3412–3427.
- Karpestam, P. (2023). Area Income, Construction Year and Mobility of Renters in Sweden: Two Hypotheses about the Impact of Rent Control. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 16(7), 1–26. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2021-01>
- Keleş, R. (1972). *Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*. Gerçek Yayınevi.
- Kemeny, J. (2001). Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53–70.
- Keyder, Ç. (2000). *Türkiye’de Devlet ve Sınıflar*. İletişim Yayınları.
- KfW. (2025). KfW [Erişim Tarihi: 02.04.2025].
- Kiyotaki, N., & Moore, J. (1997). Credit Cycles. *Journal of Political Economy*, 105(2), 211–248.
- Korea Environmental Industry ve Technology Institute (KEITI). (2022). KEITI.
- Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS). (2024). Reports on Rental Housing.
- Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS). (2025). Korea Research Institute for Human Settlements.
- 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.
- Leamer, E. E. (2007). Housing Is the Business Cycle. *Proceedings of the Federal Reserve Bank of Kansas City*, 149–233.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Malpass, P. (2005). *Housing and the Welfare State: The Development of Housing Policy in Britain*. Palgrave Macmillan.
- Mian, A., Rao, K., & Sufi, A. (2013). Household Balance Sheets, Consumption, and the Economic Slump. *Quarterly Journal of Economics*, 128(4), 1687–1726.
- Mian, A., & Sufi, A. (2011). House Prices, Home Equity-Based Borrowing, and the US Household Leverage Crisis. *American Economic Review*, 101(5), 2132–2156.
- Mian, A., & Sufi, A. (2014). *House of Debt*. University of Chicago Press.
- Mishkin, F. S. (2007). *The Economics of Money, Banking and Financial Markets* (8th). Pearson.
- MLIT. (2022). ZEH Policy Guidelines.
- MoHUA. (2019). Model Tenancy Act.
- MOLIT. (2023). Tenancy Reform Acts.

- National Low Income Housing Coalition (NLIHC). (2025). National Low Income Housing Coalition [Erişim tarihi: 28.05.2025].
- Nomisma Housing Report (NHR). (2022). Nomisma Housing Report.
- Norregaard, J. (2013). *Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges* (IMF Working Paper No. 13/129). International Monetary Fund.
- O. Akinci & Olmstead-Rumsey, J. (2018). How Effective Are Macroprudential Policies? An Empirical Investigation. *Journal of Financial Intermediation*, 33, 33–57.
- O. Balaban. (2011). The Negative Effects of Construction Boom on Urban Planning and Environment in Turkey. *Habitat International*, 35(3), 376–383.
- OECD. (2017). *OECD Economic Outlook, Chapter on Housing Markets* (tek. rap.). OECD.
- OECD. (2018a). *Productivity and Jobs*.
- OECD. (2018b). *Taxation of Household Savings* (tek. rap.). OECD. <https://doi.org/10.1787/9789264289536-en>
- OECD. (2019a). *Housing Wealth Accumulation and Wealth Distribution: Evidence and Stylised Facts*.
- OECD. (2019b). *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*.
- OECD. (2020a). *Better Housing Policies in Germany* (tek. rap.). OECD.
- OECD. (2020b). *Bricks, Mortar and Policy: Housing Policy in Sweden* (tek. rap.). OECD.
- OECD. (2020c). *Housing and Inclusive Growth* (tek. rap.). OECD. <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>
- OECD. (2020d). *Housing and Land in Japan* (tek. rap.). OECD.
- OECD. (2020e). *Housing Policy in Russia* (tek. rap.). OECD.
- OECD. (2021a). Affordable Housing Database.
- OECD. (2021b). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (tek. rap.). OECD. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- OECD. (2021c). *China Economic Survey* (tek. rap.) (řl<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>). OECD.
- OECD. (2021d). *Housing Policy in Italy* (tek. rap.) (řl<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>). OECD.
- OECD. (2021e). *Housing Policy in Spain* (tek. rap.) (řl<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>). OECD.
- OECD. (2021f). *Housing Taxation in OECD Countries* (tek. rap.) (řlhttps://www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en.html). OECD.
- OECD. (2021g). *Housing, Wealth and Inequality*.
- OECD. (2021h). *Rental Market Regulations in Japan* (tek. rap.) (řl<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>). OECD.

- OECD. (2022a). *Housing and Climate Change* (tek. rap.). OECD. <https://doi.org/10.1787/10c6e4b2-en>
- OECD. (2022b). *Taxation of Housing in France* (tek. rap.) (<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>). OECD.
- OECD. (2023). *Land-Use Planning Systems in the OECD: Country Surveys* (tek. rap.) (<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>). OECD.
- Pamuk, Ş. (2014). *Türkiye'nin 200 Yıllık İktisadi Tarihi*. Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Pfeffer, F. T., & Waitkus, N. (2021). The Wealth Inequality of Nations. *American Sociological Review*, 86(4), 567–602.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century*. Harvard University Press.
- PMAY. (2025). Dashboard ve Annual Reports.
- Poterba, J. M. (1984). Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach. *Quarterly Journal of Economics*, 99(4), 729–752.
- Real Estate Economic Institute Japan (REEI). (2025). Real Estate Economic Institute Japan.
- Reserve Bank of India (RBI). (2025). Affordable Housing Circulars.
- Scally, C. P., Gold, A., & DuBois, N. (2018). *The Low-Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves* (tek. rap.). Urban Institute.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (Ed.). (2015). *Social Housing in Europe*. Wiley-Blackwell.
- Seoul Institute. (2023). Youth and Housing Access Report.
- Service Public. (2025). Service Public.
- Shelter UK. (2025). Shelter UK [Erişim Tarihi: 01.06.2025].
- Shen, J. (2021). Housing Inequality in Urban China.
- Skatteverket. (2025). Skatteverket (Vergi Dairesi).
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Şenyapılı, T. (2004). *Cumhuriyet'in Ankarası*. METU Press.
- TCMB. (2012). *Finansal İstikrar Raporu* (tek. rap.). TCMB. Ankara.
- TCMB. (2014). *Finansal İstikrar Raporu* (tek. rap.). TCMB. Ankara.
- TCMB. (2020). *Finansal İstikrar Raporu* (tek. rap.). TCMB. Ankara.
- TCMB. (2023). *Finansal İstikrar Raporu* (tek. rap.). TCMB. Ankara.
- Tekeli, İ. (1998). *Türkiye'de Kentleşme Yazıları*. Turhan Kitabevi.
- Tomlinson, M. (2007). South Africa's Housing Policy: 1994–2007.
- TÜİK. (2020). *Konut Satış İstatistikleri* (tek. rap.). TÜİK. Ankara.
- Vardar, G., & Öztürk, S. (2020a). Konut Fiyatları ile Tüketim Harcamaları Arasındaki İlişkinin Analizi: Türkiye Örneği. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (27), 1–18.

- Vardar, G., & Öztürk, S. (2020b). Konut Fiyatları ve Tüketim Harcamaları Arasındaki İlişki: Türkiye İçin Ampirik Bir Analiz. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 20(3), 1–20.
- Wang, Y. P., & Murie, A. (2011). The New Affordable and Social Housing Provision System in China: Implications for Comparative Housing Studies. *International Journal of Housing Policy*, 11(3), 237–254.
- Whitehead, C., & Scanlon, K. (2007). *Social Housing in Europe* (tek. rap.). LSE.
- World Bank. (2019). *Housing in the Russian Federation* (tek. rap.) (řl<https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/171861468294632940/russian-federation-housing-project>). World Bank.
- Yılmaz, M. (2018). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları. *Akademik İncelemeler Dergisi*, 13(1), 135–160.
- Zhang, G. (2022). The History of China’s Real Estate Market and the Risks It Faces. *Business and Management*, 29, 236–242.
- Zhang, Y. (2018). The Development of Social Housing in China: Issues and Future Perspectives. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 1–20.