

SEKTÖR RAPORLARI

KONUTA ERİŞİLEBİLİRLİK: SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ



MUSIAD



SADIKOĞLU
HOLDING



yüksekdağ
grup

MÜSİAD
İNŞAAT ve YAPI MALZEMELERİ
SEKTÖR KURULU
RAPORU 2025

KONUTA ERİŞİLEBİLİRLİK:
SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

**MÜSİAD İNŞAAT VE YAPI MALZEMELERİ SEKTÖR KURULU RAPORU
KONUTA ERİŞİLEBİLİRLİK: SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

MÜSİAD Genel Başkanı
Mahmut ASMALI

MÜSİAD Genel Başkan Yardımcısı
Burhan ÖZDEMİR

Sektör Kurulları ve Fuar Forum Komisyonu Başkanı
Erkan GÜL

Sektör Kurulları ve Fuar Forum Komisyonu Başkan Yardımcısı
Ömer KARATEMİZ

Eğitim, Kültür ve Yayınlar Komisyonları Başkanı
Dr. Savaş YILMAZ

İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkanı
Yusuf Cemil YÜKSEKDAĞ

Genel Yayın Yönetmeni
Mehmet Akif ALTAN

Yazarlar
Prof. Dr. Ali HEPŞEN
Dr. Levent SÜMER
SMR STRATEGY Yönetim & Araştırma

Yayın Kurulu
Olçay KARAHAN
Mehmet PAMUK
Mustafa Halil AYDIN
Soner KELEŞ

Editör
Ahmet Emre Küme
Emir Furkan GÜNDOĞDU

Yapım
MÜSİAD Kurumsal İlişkiler ve İletişim Birimi

Tasarım
Yusuf DİLBER

Baskı / Cilt
Mavi Ofset

ISBN
978-625-94495-9-3

Her türlü yayın hakkı MÜSİAD 'a aittir. MÜSİAD 'dan izin almak veya MÜSİAD kaynak gösterilmek suretiyle telif mevzuatı çerçevesinde alıntı yapılabilir.

İÇİNDEKİLER

BAŞKANDAN	5
SUNUŞ	7
YÖNETİCİ ÖZETİ	9
1.BARINMA SORUNUNA GENEL BAKIŞ.....	11
2.RAKAMLARLA DÜNYA'DA KONUT SEKTÖRÜ	15
2.1. Evsizlik Oranı	15
2.2. Ev Sahipliği Oranları.....	16
2.3. Konut Satış Fiyatları ve Kiraları	18
2.4. Konut Satın Alınabilirliği.....	22
2.4.1. Konut Kredi Ödemesi/Gelir Oranı	22
2.4.2. Fiyat-Gelir Oranı.....	23
2.4.3. Fiyat-Kira Oranı	23
3. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ	29
3.1. Konut Sahipliği Oranları	31
3.2. Konut Kredi Ödemesi/Gelir Oranı	32
3.3. Fiyat-Gelir Oranı	32
3.4. Fiyat-Kira Oranı Fiyat-Gelir Oranı.....	32
3.5. Konut Kredi Faiz Oranları, İpotekli Konut Satışları ve Takipteki Konut Kredileri.....	33
3.6. İnşaat Maliyetleri ve Konut Fiyatları.....	34
3.7. Göç Etkisi	36
4. ERİŞİLEBİLİR KONUT GÖSTERGELERİNE GENEL BAKIŞ	39
4.1. Erişilebilirlik Göstergeleri	39
5. ERİŞİLEBİLİRLİK SORUNUNA ÇÖZÜMDE DÜNYA UYGULAMALARI	43
5.1. Hindistan.....	44
5.2. Nijerya	45
5.3. Brezilya	46
5.4. Arjantin.....	47
5.5. Güney Afrika.....	48
5.6. Tayland	49
5.7. Singapur.....	50
5.8. Almanya.....	51
5.9. Birleşik Krallık.....	53
5.10. Diğer Ülke Uygulamaları.....	54
6. TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMALAR VE ÖNERİLER	55
6.1. 12nci Kalkınma Planı (2024-2028 Yılları)	55
6.2. 2025 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı.....	56
6.3. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulamaları	58
6.4. Konut Yapı Kooperatifi Uygulamaları	60
6.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Uygulamaları	60

6.6. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Ortak Çalışma Uygulamaları.....	61
6.7. Özel Sektör Uygulamaları ve Sivil Toplum Kuruluşu Önerileri	61
7. KONUTA ERIŞEBİLİRLİKTE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	65
7.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları.....	65
7.2. Gayrimenkul Sertifikaları	66
7.3. Gayrimenkul Yatırım Fonları.....	67
7.4. Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları.....	69
7.5. Çözüm Önerileri	70
7.5.1. Kısa Vadeli Öneriler.....	71
7.5.2. Orta Vadeli Öneriler.....	73
7.5.3. Uzun Vadeli Öneriler	73
8. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ	75
KAYNAKLAR	77

BAŞKANDAN

Değerli Okurlar,

Barınma, insanoğlunun en temel ihtiyaçlarından biri olmasının yanında, bireylerin sosyal ve ekonomik anlamda huzurlu ve güvenli bir yaşam sürebilmelerinin önemli bir dayanağıdır. Ancak günümüzde hem dünya genelinde hem de ülkemizde bu temel ihtiyaç, çeşitli yapısal ve ekonomik sorunlarla giderek ulaşılmaması zor bir hedef hâline gelmiştir.

MÜSİAD olarak, sosyal ve ekonomik kalkınmaya katkı sağlamaya yönelik misyonumuzun bir gereği olarak, konut sektörüne dair bu önemli sorunu ele alan “Konut Erişilebilirliği: Sorunlar ve Çözüm Önerileri” başlıklı raporumuzu kamuoyuyla paylaşmaktan büyük bir mutluluk duyuyoruz.

Bu rapor, konut sektöründeki sorunların sadece ekonomik yönleriyle değil, aynı zamanda sosyolojik, psikolojik ve çevresel boyutlarıyla da ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. COVID-19 pandemisiyle derinleşen ekonomik bozulmalar, yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişimde yaşanan zorluklar, özellikle orta ve alt gelir grupları için konuta erişim imkânlarını önemli ölçekte kısıtlamıştır. Bu durumu, yerel ve uluslararası örneklerle ele aldığımız raporumuzda, çözüm yollarına dair önerilerimizi de detaylı şekilde sunduk.

Dünya genelinde, konut sahibi olma oranlarını artırmak ve barınma sorununa çözüm getirmek amacıyla hayata geçirilen iyi uygulama örnekleri bize, sorunların sadece özel sektörün ya da kamu otoritelerinin çabalarıyla çözülemeyeceğini, tüm paydaşların ortak hareket etmesi gerektiğini göstermektedir. Raporumuzda, ülkemizde de uygulanabilir olan bu modelleri inceleyerek, süreklilik arz eden bir konut politikasının esaslarını ortaya koyduk.

MÜSİAD’ın öncülüğünü yaptığı bu çalışma, alternatif finansman modellerinden paylaşım ekonomisi tabanlı yaklaşımlara kadar birçok çözümün şekillendirilmesine rehberlik edecektir. Aynı zamanda, sektörün paydaşlarıyla birlikte hareket ederek, şeffaf, etkin ve insani bir perspektifle yürütülecek politikaların ülkemize katma değer sağlayacağına inanıyoruz. Raporun hazırlanmasında emeği geçen MÜSİAD İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu’na, Sektör Kurulu Başkanı Cemil Yüksekdağ’a ve tüm üyelerimize teşekkür ediyor, bu değerli raporun sektöre yeni bir vizyon kazandırmasını temenni ediyorum.

Kalın sağlıcakla

Mahmut ASMALI
MÜSİAD Genel Başkanı

SUNUŞ

İnsanların beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını güvenli ve sağlıklı şekilde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ve belli bir mekansal büyüklükteki yapı olan konut, dünyada tüm ülke politikalarının ana konularından biri olarak sürekli gündemini korumaktadır. Ülkeler arasında çeşitli konut sorunlarından doğan farklı politik yaklaşımlar söz konusu olsa da temelde nüfus artışını karşılayacak yeterli konut üretmek, farklı sosyoekonomik gruplar için konuta erişimde fırsat eşitliğine olanak vermek ana hedeftir. Günümüzde erişilebilir konut ihtiyacı, sektörel bir konu olmaktan ziyade toplumsal sistemin en temel sorunlarından biridir. Konuta erişilebilirlik, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör ve konut sakinlerinin tümünü ilgilendiren ve bütün bu aktörler için geçerli olan bir olgudur.

Ülkemiz, kadim bir medeniyete, köklü bir geleneğe sahiptir. Yaşadığımız şehirler de bu medeniyetin aynası olmuş, kültürümüzü ve geçmişimizi bizlere taşımıştır. Son yirmi yılda atılan adımlar ve yerinde geliştirilen konut politikalarıyla TOKİ vasıtasıyla yüzde 90'ın sosyal konut vasfında 1 milyonun üzerinde konut inşa edildi. Diğer taraftan kentsel dönüşüm politikalarıyla ülkemizin dört bir yanında binlerce konut yenilendi. Önümüzdeki süreçte erişilebilir konut ihtiyacına çözüm oluşturabilmek için kamu, yerel yönetimler, finansman kuruluşları, konut üreticileri ve hane halkı arasında dengeli ortak bir çalışma yürütülmelidir.

Raporun birinci bölümünde dünyada ve Türkiye’de konut sektörüne genel bakış, ev sahipliği oranları, finansmana erişim ve kredi hacimleri incelendi. İkinci bölümde ise erişilebilir konut göstergelerine genel bakış ve erişilebilir konut sorununa çözümde dünya uygulamalarından örneklerle yer verildi. Üçüncü bölümde geçmişten günümüze Türkiye’de konutta erişilebilirlik uygulamaları ve önerilerine yer verildi. Son bölümde ise ülkemizde konuta erişilebilirlikte çözüm önerileri başlıklar halinde kısa, orta ve uzun vadeli olarak sunuldu.

Bu vesileyle, Konuta Erişilebilirlik; Sorunlar ve Çözüm Önerilerinin incelendiği ve konunun çözümüne bütüncül bir ışık tutulan bu raporun hazırlanmasında emeği geçen kıymetli akademisyenlerimiz Prof. Dr. Ali Hepşen ve Dr. Levent Sümer’e teşekkürü bir borç biliriz.

Konuta Erişilebilirlik; Sorunlar ve Çözüm Önerileri Raporu’nun hazırlanma aşamasında; başta MÜSİAD Genel Başkanımız Sayın Mahmut Asmalı olmak üzere, Yönetim Kurulu üyelerimize, katkı ve destekleri sebebiyle Genel Sekreterliğimize ve MÜSİAD’ın profesyonel çalışanlarına teşekkür ederiz.

Raporun yazım aşamasında sektöre ilişkin saha tecrübelerini bizimle paylaşan ve her türlü desteği sağlayan MÜSİAD İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkan Yardımcısı Asım Sağlam, Sektör Kurulu üyelerimiz Luxera GYO Yönetim Kurulu Başkanı Ramazan Taş, Sadıkoğlu Holding Yönetim Kurulu Başkanı Haluk Sadıkoğlu, Sayan Grup Yönetim Kurulu Başkanı Sinan Ayan ve Yayın Kurulu Danışmanı Soner Keleş’e şükranlarımızı sunuyoruz.

Yusuf Cemil YÜKSEKDAĞ

MÜSİAD İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu Başkanı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Barınma sorunu küresel bir sorun olarak birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin uzunca bir süredir gündeminde olan ancak kalıcı ve sürdürülebilir bir çözüm getirilemeyen bir sorun olarak güncelliğini korumaya devam etmektedir.

COVID-19 küresel salgını sonrası yükselen enflasyon, bölgemizde devam eden savaşlar, merkez bankalarının parasal genişleme ve sıkılaştırma politikalarının zamanlamaları, artan politik riskler küresel ekonomiyi ve ekonomiler için önemli bir sektör olan gayrimenkul sektörünü olumsuz olarak etkilemektedir. Gayrimenkul sektörünün içinde en büyük paya sahip konut sektörü de tüm bu olumsuz gelişmelerden etkilenmekte ve temel bir ihtiyaç olan barınma sadece alt gelir gruplarını etkilemekle kalmayıp orta gelir grubunun da konuta erişimini zorlaştırmaktadır. Artan arsa ve inşaat maliyetleri, yükselen faiz oranları sebebiyle finansman maliyetinin aşırı yükselmesi ve finansman imkanlarının zorlaşması sektörün üzerindeki riskleri daha da arttırmaktadır.

Geçmişte yaşanan 2008 küresel finansal krizin tetikleyicisi olan mortgage krizi ve global etkileri dikkate alındığında bankacılığa bağımlı konut finansman sisteminin sürdürülebilir olmadığı açıktır. Bu sebeple alternatif ve kalıcı çözüm önerilerinin ivedilikle geliştirilmesi önem arz etmektedir.

İşbu rapor, bu çerçevede gerek ülkemizde gerekse küresel ölçekte konut sektörünün dinamiklerini rakamlarla ortaya koymakta, halihazırda hem dünyada hem de Türkiye’de uygulanmakta olan konut politikalarını incelemekte, farklı sivil toplum kuruluşlarının çözüm için önerilerini irdelemekte ve kalıcı ve sürdürülebilir bir çözüm için gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının birbiriyle konuştuğu, insanı ve ihtiyaçlarını merkeze alan, paylaşım ekonomisi odaklı ve faizsiz tabanlı bir finansman model önerisi sunmaktadır.

Raporda sunulan kısa-orta ve uzun vadeli önerilerin bu çerçevede ülkemiz için faydalı olmasını ve uygulama imkanı bulmasını dileriz.

Saygılarımızla

1. BARINMA SORUNUNA GENEL BAKIŞ

Küresel ekonomi, 21. yüzyılda iki büyük dünya savaşı, birçok bölgesel savaş, terör eylemleri, biri 1929 Büyük Buhran diğeri 2008 Küresel Finansal Kriz olmak üzere iki global ekonomik ve finansal kriz ve çok sayıda bölgesel krizlerle karşı karşıya kalmıştır. 2020 yılında hayatımıza giren COVID-19 küresel salgını ile resesyona giren dünya ekonomisi, 2008 Küresel Finansal Krizini tahmin eden Nouriel Roubini'nin pandeminin etkisinin en az 10 yıl süreceği öngörüsünü doğrularcasına "2020'deki Büyük Kapanma"nın ardından toparlanma sürecine tam anlamıyla girememiştir.

Merkez bankaların parasal genişleme politikaları ve düşük faiz uygulamaları pandemi döneminde bir cansuyu olarak değerlendirilse de devamında gelen aşırı yüksek enflasyonist ortam uzun bir süredir kalıcı olarak gerek ABD gerekse Avrupa Birliği ekonomilerini tehdit etmeye devam etmektedir. Enflasyonla mücadele programı kapsamında uzun bir süre yüksek faiz politikası güttükten sonra 2024 yılında her ne kadar Avrupa Merkez Bankası (ECB) iki kez ve ABD Merkez Bankası (FED) bir kez faiz indirmiş olsa da yüksek enflasyonun doğurduğu hasarlar özellikle konut sektöründe fiyatların aşırı yükselmesine ve ciddi bir erişilebilirlik sorununa sebebiyet vermiş durumdadır.

Devam eden Rusya-Ukrayna savaşı, İsrail'in bir yıldan fazla bir süredir bölgede başlatmış olduğu işgalci yayılma politikası ve yaşanmakta olan yüksek yoğunluklu politik gerilimler, küresel ekonomilerin hızlı bir şekilde toparlanmasının önünde önemli bir engel olarak durmaktadır. Faiz indiriminin enflasyondaki düşüşün kalıcı olabilmesi adına kademeli olarak yapılması gerekmekte, aksi takdirde tüketimdeki artışın enflasyonda tekrar yukarı yönlü bir baskı oluşturacağı riski bilinmektedir. Öte yandan küresel ekonomik büyüklük 2023 sonu itibariyle 105,5 trilyon USD'ye ulaşmışken IIF verilerine göre 2024 ilk çeyrek itibariyle toplam borcun 315 trilyon USD ile tarihi zirve yaptığı bir ortamda küresel borç stoğunun ekonomilerde ciddi riskler oluşturmaktadır.

Dünya, sahip olmadığı parayı borçlanmaktadır. Devletler ve milletler arasında artan gelir ve servet eşitsizliği, politik gerilim ve bölgesel konvansiyonel savaşlara ilaveten devam eden ticaret savaşları da uluslararası ticareti tehdit etmekte ve küresel riskleri arttırmaktadır. Öte yandan ABD'de Kasım ayında yapılan başkanlık seçim sonuçları politik söylem olarak yeni bir döneme işaret etse de 2016-2020 arasındaki tecrübeler ve artan jeopolitik riskler dikkate alındığında küresel ekonominin kısa vadede hızla toparlanması mevcut ortamda pek kolay gözükmemektedir. ABD'de enflasyonun 2025 yılında da önemli bir sorun olarak devam edeceği öngörülmektedir. Aslında mevcut ekonomik ve finansal sistem yapısı itibariyle de kriz üreten bir kurguya sahiptir.

Konut sektörü, gayrimenkul sektörünün ana alanlarından biri olarak devletler tarafından dikkatle planlanması elzem olan ve sorun olduğunda da ivedi müdahale gerektiren bir sektördür. Konunun ciddiyeti, salt ekonomik perspektiften değil beraberinde sosyolojik,

psikolojik, hukuki ve hatta çevresel parametrelere de dikkat edilerek ele alınmasını zorunlu kılmakta. Pandemi sonrası konut fiyatlarında yaşanan artış başta ABD olmak üzere birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerde 2008 benzeri bir mortgage krizinin tekrar edip etmeyeceği sorusunu akıllara getirmiştir. İçinde bulunduğumuz konuta erişim sorunu, daha sonra bir küresel finansal krize dönüşen 2008 mortgage krizinden yapısal olarak farklı bir tablo ortaya koymaktadır. 2008’de kredilerin ciddi bir ön inceleme tabi olmadan esnek koşullarla verilmiş olmasının bir geri ödenememe sorunu doğurduğunu ancak günümüzdeki krizin daha aşırı yükselmiş fiyatlı konutlara erişimin mevcut gelir seviyesi ve banka kredi maliyetleriyle mümkün olmadığı bir tablo olarak karşımıza çıktığını söylemek mümkün. Öte yandan düşmekte olan konuta erişim sebebiyle içinde bulunulan durum, Goldman Sachs analistleri tarafından 2008’dekinden daha riskli olarak değerlendirilmektedir. İngiltere’de, Avusturalya’da, Brezilya’da veya Afrika’da da durum farklı değil. Bu ülke ve bölgelerde de hükümetler ciddi boyutlara ulaşmakta olan barınma sorununa çözümler getirmeye çalışmaktadır.

Çin’deki durum dünyanın genelinden biraz daha farklı bir şekilde tezahür etmektedir. 1990’lardan itibaren Çin ekonomik bir güç merkezi olarak öne çıktı, şehirler hızla kentleşti ve bu durum konut piyasasında önemli değişiklikleri de beraberinde getirdi. Kentsel alanlara göçün bir sonucu olarak şehirler gelişti ve genişledi ve yeni şehirler kuruldu. Altyapı ve gayrimenkul geliştirme, ekonomik büyümeyi tetiklemek ve yönlendirmek için araç olarak kullanıldı ve bunun sonucunda Pekin, Şanghay ve Shenzhen gibi şehirlerde konut fiyatlarında aşırı artış yaşandı ve bu artış gelirlerdeki artış oranını geçti. 2010’lara gelindiğinde, ülkede konut balonu endişeleri ortaya çıkmaya başladı. Dev gayrimenkul geliştiricilerinin borcu da Çin ekonomisi üzerinde büyük baskı oluşturdu. Aşırı arz ve tamamlanmamış inşaatlar, ülke içinde sosyal sorunları arttırarak hayalet şehirler yarattı. Çin konut piyasası şu anda ödenmeyen borçlar, azalan talep, bitmemiş inşaatlar ve düşen fiyatlarla dünyanın batı tarafından ayrışmaktadır.

Türkiye dünyadaki birçok ülke gibi yüksek enflasyonla mücadele etmektedir. ECB ve FED’ten farklı olarak, 2021 yılının son çeyreğinde düşük faiz, yüksek istihdam ve büyüme politikası çerçevesinde faiz indirim yolunu seçen Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) bu politikayı 2023 ikinci yarısına kadar devam ettirdi. Kurların hızla yükseldiği, enflasyonun da neredeyse 3 hanelere yaklaştığı bu dönem gerek konut satış fiyatlarının gerekse kiraların aşırı yükselmesine sebebiyet verdi. TCMB’nin 2023’ün ikinci yarısıyla birlikte 1.5 yıl içerisinde enflasyonla mücadele kapsamında faizleri %50’lere yükseltmesi, beraberinde ciddi olarak finansmana erişim sorununu getirmiştir. Gelir seviyesinin ve satın alma gücünün enflasyonla ve konut fiyatlarıyla aynı oranda artmaması ve başta İstanbul olmak üzere büyük metropollerde kiraların aşırı yükselmesi ülkede ciddi anlamda bir barınma sorunu doğurmuştur.

Artan nüfus ve kesilmeyen talebe rağmen arz yetersizliği, arsa ve inşaat maliyetlerinin yüksekliği ve gerek finansmana erişim zorluğu gerekse finansman maliyetlerinin aşırı yüksek olması konut sektörünü bir darboğaza sürüklemiştir. Bu darboğazın aşılabilmesi

için dönem dönem uygulanmakta olan faiz indirimleri geçici rahatlamalar sunsa da faizlerin %50 olduğu bir ortamda yapılacak faiz indirimlerinin kalıcı bir çözüm getirmeyeceği net olarak görülmektedir. Konut sektörünün kalıcı ve sürdürülebilir politikalara ve banka kredilerine alternatif finansman modellerine ihtiyacı olduğu açıktır.

Dünya’da Almanya, Çin, Brezilya, Meksika, Singapur, Uruguay, Hollanda, İsveç başta olmak üzere birçok ülke barınma ihtiyacına çözüm bulabilmek için büyük ölçekli kamu konut programları uygulamaya koymuştur. Bu programların ve yaklaşımların başarısı hükümet düzenlemelerine ve uzun vadeli sürdürülebilir konut planlarına bağlıdır. Bu planlar konut alıcılarına doğrudan ödemeler, düşük faizli krediler, vergi teşvikleri, muafiyetler, ortak finansman, konut geliştirme fonları, kira sübvansiyonları veya düşük gelirli gruplar için mikro finansman alternatifleri sunmaktadır. Bu ilkelere çoğunlukla hükümet kuruluşları veya hükümet destekli sosyal konut kurumları konut sektöründe önemli bir rol oynamaktadır. Etkili konut programları tasarlarken bireylerin, şirketlerin, hükümetlerin ve pazarların davranışsal tepkileri önem arz eder ve bunların başarısı için ideolojik olmayan ve profesyonel uygulamalar hayata geçirilir.

Alman Bausparkassen, Singapur Merkezi İhtiyat Fonu (Central Provident Fund), Çin Konut İhtiyat Fonu (Housing Provident Fund), Meksika Ulusal İşçi Konut Fonu (Infonavit), Uruguay Konut Planları, Filipinler Pag-IBIG Fonu, Hollanda Sosyal Konut Dernekleri (Woningcorporaties), İsveç Konut Finansman Planları, Brezilya Konut Programları (Minha Casa, Minha Vida) ve benzerleri dünyada uygulanan temel konut politikaları olarak öne çıkmaktadır. Detayları raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanan bu politika ve yaklaşımlar dönem dönem başarı sağlasa da özellikle finansman perspektifinden değerlendirildiğinde banka kredilerine ve faiz oranlarına bağımlı yaklaşımlar içinde bulunduğumuz koşullar dikkate alındığında barınma sorununa sürdürülebilir ve kalıcı çözümler getirememektedirler.

Dünya’da konut sahiplik oranlarının azaldığı bir ortamda, 150 milyon insanın tamamen evsiz, 1.6 milyar insanın ise bir evin içinde bulundurması gereken temel özelliklerden (ısıtma, soğutma, vb.) yoksun barınaklarda yaşadığı dikkate alındığında - ki bu rakamın 2030 yılında 3 milyara yükselmesi bekleniyor- mevcut konut politika ve finansman modellerinin yetersiz kaldığı net olarak gözlemlenmektedir.

Ülkemizde uygulanan konut politikaları ve finansman modelleri de konjonktüre bağlı olarak bazen olumlu sonuçlar doğursa da uzun vadeli kalıcı çözümler maalesef sağlanamamaktadır. Sektörün finansmanı büyük ölçüde banka kredilerine bağımlı haldedir ve belli dönemlerde yapılan faiz indirimleri ve kamu bankaları sübvansiyonları finansmana erişimi geçici olarak kolaylaştırmakta ancak beraberinde fiyatlarda ani yükselişlere sebebiyet vermektedir. Öte yandan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları, gayrimenkul sertifikaları, konut sertifikaları ve arsa sertifikaları gibi önemli gayrimenkul sermaye piyasası araçlarının var olduğu ve uygulama imkânı bulduğu ülkemizde bu enstrümanların etkin ve sürdürülebilir bir biçimde kullanılmaması finansmanda

bankaları tek adres olarak bırakmaktadır. Sektörün krizden çıkışı için bu enstrümanların birbiriyle konuştuğu yatırım ve finansman ekosistemlerinin geliştirilmesi önem arz etmektedir.

Sürdürülebilir çözümler üretebilmek için öncelikle sorunun ne olduğunu tam olarak tespit etmek, bu sorunun arkasında yaşanan sebeplerin verilerle neler olduğunu saptamak, mevcut yöntemlerin nasıl sonuç verdiğini irdelemek gerek. Aynı yöntemle bir sonuca varılamadığı görüldüğünde gidiş yolunun değiştirilmesi ve kalıcı çözüm için paradigmaları değiştirilmesi şart.

Bu raporda gerek küresel anlamda gerekse ülkemizde yaşanmakta olan barınma sorununa ilişkin rakamlarla durum tespiti yapıldıktan sonra geçmişten günümüze dünyada ve Türkiye’de uygulanan erişilebilir konut politikaları incelenmiştir. Raporda mevcut veriler ve politikalar ışığında da sürdürülebilir konut finansman model önerileri sunulmuş ve konut politikalarına yönelik tavsiyelerde bulunulmuştur.

2. RAKAMLARLA DÜNYA'DA KONUT SEKTÖRÜ

Konut piyasasının dinamikleri, gelir artışı, istihdam oranları, enflasyon oranları, tüketici güveni, demografik eğilimler, hükümet politikaları, politik gelişmeler, yerel piyasa koşulları, para politikaları, faiz oranları, inşaat maliyetleri, arazi mevcudiyeti ve maliyetleri, imar düzenlemeleri, kalkınma politikaları, yeni kuşağın eğilimleri, nüfus artışı, yaş dağılımı, göç alma durumu, ev sahipliği oranları, arz-talep dengesi ve hatta pandemi sonrası hibrit çalışma stilleri gibi genel ve küresel ekonomik koşullar gibi birçok faktöre bağlıdır. Bir ülkedeki konut piyasası ne kadar sağlıklıysa, genel ekonominin performansı o kadar iyidir demek yanlış olmaz. Öte yandan konut sektörünün ekonomik krizlerin ana nedenlerinden biri olduğu da bilinmektedir. Konut, insanların temel ihtiyacı olan korunaklı bir barınakta yaşamayı sağlarken, aynı zamanda önemli bir yatırım aracı ve bir zenginlik göstergesi olarak kabul edilir. İnsanların geneli finansal araçlara yatırım yapmak yerine ev satın alma eğilimindedir. Örneğin, Fransa'da ev sahibi olma oranı %63 civarındayken, insanların sadece dörtte birinden azı Fransa'da hisse senetlerine yatırım yapmaktadır.

Konut piyasası tüketici harcamalarının da başlıca belirleyicilerinden biridir. Konut fiyatlarındaki artış, ev sahiplerinin evlerinin değerini daha fazla borç almak veya daha fazla para harcamak için kaldıraç olarak kullanabildikleri için kendilerini daha güvende hissetmelerini sağlarken, konut fiyatlarındaki değer düşüşü insanların harcamalarını kısımlarına ve yatırım yapmaktan çekinmelerine neden olur, bu da ekonomilerin yavaşlamasına sebebiyet verebilir. Öte yandan, küresel perspektifte değerlendirecek şu anda konut sektörünün birincil finansman kaynağı olan banka kredilerinde olası bir temerrüt, bankacılık sektörünü tehlikeye atabilir ve bir finansal kriz başlatabilir.

Yeni konut inşaatlarının başlaması, yani inşaat ruhsat sayıları ekonomik büyüme için oldukça önem taşımaktadır. Yeni bir evin satın alınması, yeni iş imkanları ve istihdam yaratarak ve yeni malzemeler ve ekipmanların üretilmesini sağlayarak ekonomik kalkınmayı teşvik eder. İkinci el konut satışları da yasal ve acente ücretleri veya tadilat harcamaları yoluyla ekonomiyi olumlu yönde etkiler.

Bu nedenle, konut sektöründen kaynaklı olarak ağır finansal ve ekonomik krizlerle karşılaşmamak için piyasanın mevcut koşullarını anlamak, riskleri ve tehditleri belirlemek ve konut sektörünün büyük resmini görmek için yukarıda belirtmiş olduğumuz dinamikleri ayrıntılı olarak analiz etmek önem arz etmektedir.

2.1. Evsizlik Oranı

Dünya nüfusunun yaklaşık 150 milyonu (toplam nüfusun %2'si) siyasi çatışmalar, savaşlar, doğal afetler, yoksulluk, artan fiyatlar ve kiralara, ekonomik zorluklar ve mali krizler nedeniyle evsizdir. Ayrıca, 1,6 milyar kişi (küresel nüfusun %20'si) ev olarak nitelendirilemeyecek kadar kötü koşullara sahip barınaklarda yaşamaktadır. Evsizlik oranları son

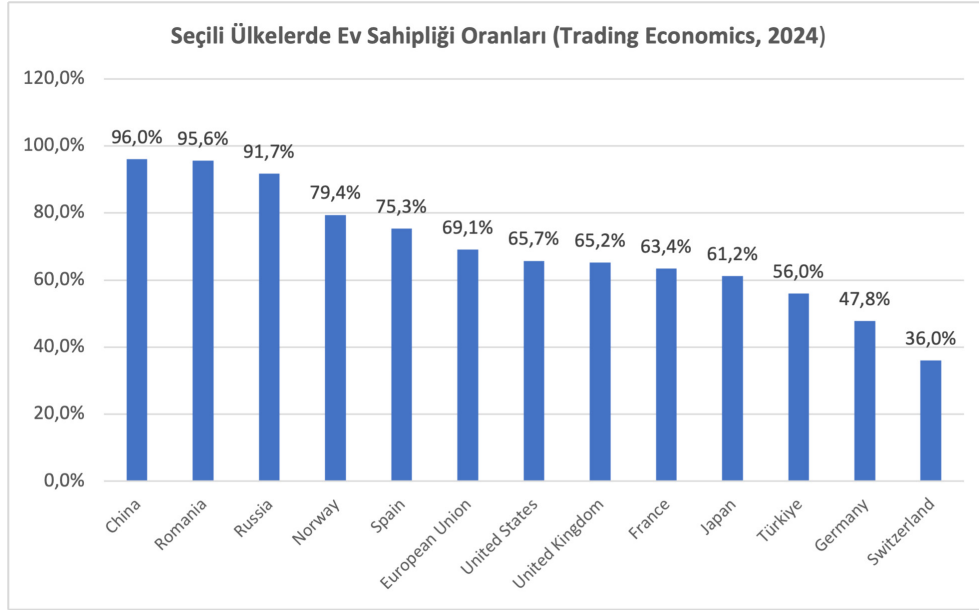
yıllarda birçok Avrupa ülkesinde artmıştır. Avrupa’da herhangi bir gecede en az 700.000 evsiz insan sokaklarda yaşamaktadır. Birleşmiş Milletler Mülteci Ajansı’nın 2023 raporuna göre, dünyada zorla yerinden edilen insan sayısı 117 milyonu aşmış olup, bu sayı her yıl 15 milyon artmaktadır. Yaklaşık 25 milyon evsizin yaşadığı Nijerya, en fazla evsiz insanın yaşadığı ülke olarak öne çıkarken 2022 itibarıyla bu sayı Amerika Birleşik Devletleri’nde yaklaşık 582.000’dir (her 10.000 kişiden 18’i). Nüfusunun %30’uyla (6,6 milyon) nüfus başına en yüksek evsizlik oranına sahip ülkesi komşumuz Suriye’dir. Devam eden iç savaş ülkenin altyapısını yerle bir etmiş, milyonlarca insanı yeterli yiyecek ve içilebilir sudan yoksun bırakmıştır. Suriye’de nüfusun %90’ını yoksulluk içindedir. Öte yandan, İzlanda, Finlandiya ve Japonya evsizlerin sayısının ve oranının en düşük olduğu ülkeler olarak sıralanmaktadır.

Milyonlarca insan evsizlikten mustarip iken, ironik bir şekilde, birçok ülkede yaşanabilecek dairelerdeki boşluk oranları yüksektir. OECD, dünyadaki 426 milyon evden 42 milyonunun (neredeyse %10) boş olduğunu bildirmektedir. Genellikle, yaklaşık %3-5’lik bir boşluk oranı, bir ülkede sağlıklı bir konut sistemine işaret ederken bu oran Mayıs 2024 itibarıyla ABD’de %6,7’dir. Konutlardaki boşluk oranının ciddi bir konuta erişim sorunuyla boğuşan İstanbul’da ise %6,9 ile %11,5 arasında olduğu tahmin edilmektedir.

Boş ev adedi ve evsiz sayısı mukayese edildiğinde, evsizlik sorununun üçte birinin boş birimlerin konumundan bağımsız olarak çözülebileceğini ortaya koymaktadır. Bu rakamlar, konut gelişiminin toplumlar, ülkeler ve şehirler arasında nasıl adaletsiz bir şekilde dağıtıldığını göstermektedir. Bu bağlamda ev sahipliği oranlarının ayrıntılarına girmek, küresel konut piyasasının sorunlarına daha iyi bir bakış açısı ile bakılmasını sağlayacaktır.

2.2. Ev Sahipliği Oranları

Bireyin kendine ait bir evde yaşaması bağımsızlığın işaretini ve finansal başarının simgesi olarak görülür. Fannie Mae’nin 1994’te yaptığı bir araştırmaya göre, Amerikalıların %74’ü, uygun fiyatlı hale gelir gelmez bir ev satın almanın elzem olduğuna inanmaktadır. Ülkemizde tapu sahibi olmak bir güvence, aynı zamanda emeklilik döneminde ilave getiri sağlayarak refah seviyesinin korunması için bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Küresel olarak ev sahipliği oranlarına bakıldığında, Kosova %97,8 ile en yüksek sahiplik oranına sahip ülke olarak görülmektedir. Kosova’yı sırasıyla %96, %95,6, %93,6 ve %91,7 ev sahipliği oranlarıyla Çin, Romanya, Slovakya ve Rusya takip etmektedir. Kosova’nın oranı nüfusu itibarıyla doğru bir referans olmamakla birlikte eski Sovyet Bloku ve komünist rejimli ülkelerdeki oranın yüksekliği de rejimin uygulanma biçimiyle doğrudan ilintilidir.



Şekil 1. Seçili Ülkelerde Ev Sahipliği Oranları (Trading Economics, 2024)

Avrupa Birliği'ndeki konut sahipliği ortalama oranı %69,1 iken, Türkiye'de nüfusun sadece %56,2'si ev sahibidir. ABD'de ise bu oran %65,7'dir ve 2008 küresel finansal kriz öncesindeki tarihi seviyesi olan %69,7'den oldukça düşüktür. Öte yandan Avusturya, Almanya ve İsviçre'de konut kiralama geleneği daha güçlüdür ve bu ülkelerde güçlü bir kiralık konut altyapısı bulunmaktadır; bu nedenle, ev sahipliği oranları sırasıyla %51,4, %47,8 ve %36 ile Avrupa'daki en düşük ülkeler olarak sıralanmaktadır. İsviçre'de konut fiyatlarının aşırı yüksek oluşu da kiralık konut oranının daha yüksek olmasının bir diğer sebebidir. Çoğu Afrika ülkesinde de insanlar kiralık evlerde yaşamaktadır. Johannesburg'da kiralık ev oranı %42 iken Kahire'de nüfusun %63'ü, Nairobi'de ise nüfusun %80'i kiracıdır.

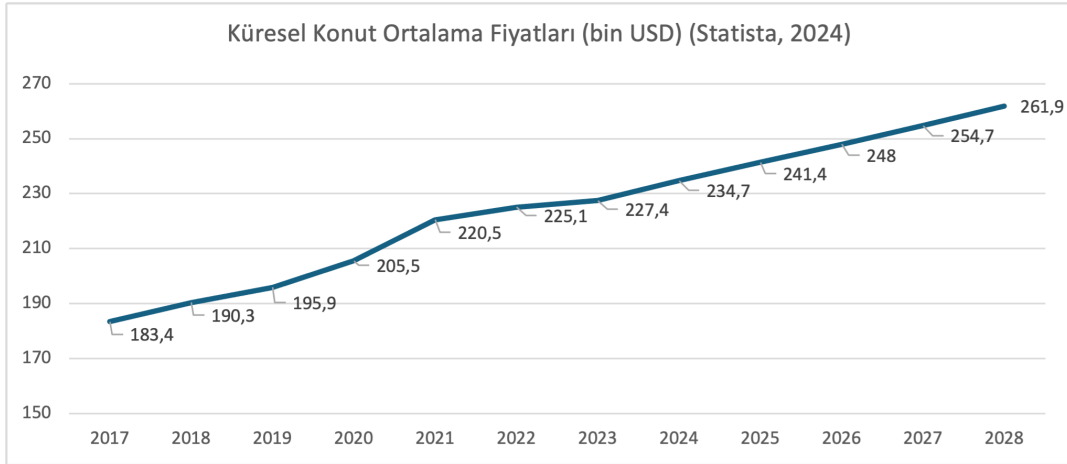
Mevcut konut krizine ve aşırı arza rağmen Çin, son otuz yıldır komünizm dönemindeki kamuya ait kiralık konut birimlerinin özelleştirilmesine dayanan konut reformu yoluyla vatandaşlarını ev sahibi yapmıştır. Yüksek ev sahipliği oranı, ev sahipliğini teşvik ederek, konut satışlarına finansal destek sağlayarak ve toplu konut üreterek elde edilmiştir. Ayrıca Çin'in ikinci ev sahipliği oranlarında da ilk sırada yer almaktadır.

Rusya'daki ev sahipliği oranları küresel finansal krizden bu yana artış gösteriyor. 2010'da oran %82 iken, şu anda yaklaşık %92 mertebesinde. Rusya'da 1990'lara kadar konutlar devlete aitti. Daha sonra, devlet destekli geliştirme azalırken konut sektörü hızla özelleştirildi. Birçok kiracıya oturdukları dairelerin tapuları ücretsiz tapu verildi ancak birçok yaşlı Rus gerekli belgeleri tamamlamak yerine kiralamaya devam etmeyi tercih etti. Ancak 1990'ların ortalarına gelindiğinde, Rusya'daki konutların çoğu özel mülkiyete geçti ve kalan kısımlar belediyeler tarafından yönetildi. Bina sahipleri bakım yönetmeliklerini uygulayabildiği için sahip olunan konutlardaki koşullar önemli ölçüde iyileşirken, yerel

yönetimlerden gelen fon eksikliği nedeniyle kamu konutları zayıflamaya devam etti. Öte yandan İsviçre, Almanya ve Avusturya gibi ülkelerde yüksek emlak fiyatları, kiralama esnekliği, yüksek peşinat ve kredi süresini sınırlama gibi katı ipotek düzenlemeleri, kiracıları koruyan düzenlenmiş kira piyasası ve konut yerine diğer finansal araçlara yatırım yapılması, düşük ev sahipliği oranlarının en kritik faktörleri olarak sıralanmaktadır.

2.3. Konut Satış Fiyatları ve Kiraları

Konut fiyatları, enflasyondaki artış, arzdaki düşüş, arz-talep dengesizliği gibi birçok parametreye bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Özellikle COVID-19 küresel salgını ile birlikte sınırlı arz ve parasal genişleme politikaları sebebiyle finansmana kolay erişim emlak fiyatlarındaki yukarı yönlü bir hareketlilik oluşturmuştur. Ortalama küresel konut gayrimenkul değeri, 2020'de COVID-19 salgınının başlangıcından bu yana dört yıl içinde 205.500 USD'den 234.700 USD'ye yükselmiştir.



Şekil 2. Küresel Konut Ortalama Fiyatları (bin USD) (Statista, 2024)

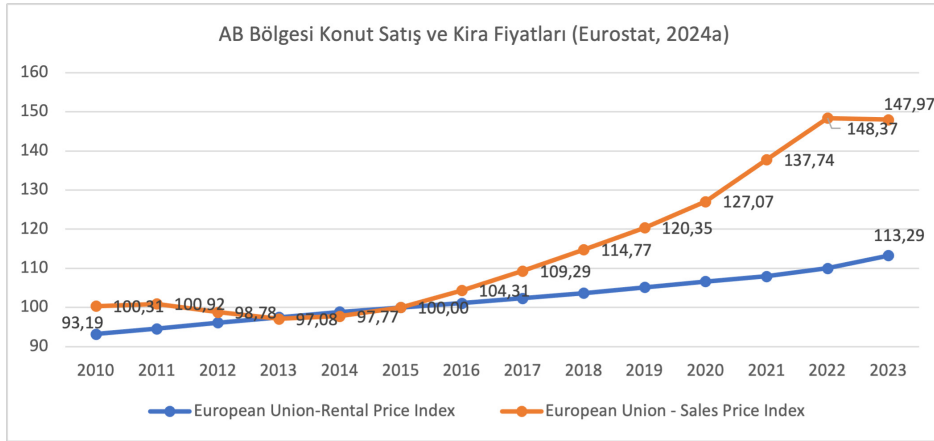
Bazı ülkelerdeki düşüşe rağmen, küresel ortalama konut fiyatları yükselmeye devam etmektedir. 2024-2028 yılları arasında yıllık %3,64 büyüme oranı öngörülmektedir ve bu oran, ABD ve AB'nin %2'lik hedef enflasyon oranlarının üzerindedir.

Amerika Birleşik Devletleri'nde iyi yapılandırılmış bir konut kiralama piyasası vardır. 2022 verilerine göre Amerikalı kiracıların neredeyse yarısı 30 yaşın altındadır. ABD'de 1980'de 308 USD olan medyan konut kirası 2023 ilk çeyreği itibarıyla 1.837 USD mertebesindedir.

Avrupa konut piyasasının dinamikleri ABD'dekine benzerlik göstermektedir. COVID-19 salgını Avrupa ekonomisini de olumsuz etkiledi ve ekonomilerin ani duruşu, sonrasında arz-talep dengesizliği ve ardından merkez bankalarının parasal genişleme politikaları yüksek enflasyona yol açtı. Rusya ile Ukrayna arasında devam eden savaş, Avrupa ülkele-

rinin, özellikle Almanya'nın Rus petrol ve gazına olan enerji bağımlılığı nedeniyle enflasyonun uzun süre yüksek seyretmesine sebebiyet verdi. Yüksek enflasyon, Avrupa konut piyasasını ciddi şekilde etkilemiştir. Arz ve talep dinamikleri bozulmuş olup milyonlarca Ukraynalı göçmen ve mülteci de Avrupa'daki arz ve talep dengesini etkilemiştir.

Avrupa'daki konut fiyatları, 2011'in ikinci çeyreği ile 2013'ün ilk çeyreği arasındaki keskin düşüşün ardından istikrara kavuşmuştu. 2015'in başlarında başlayan yükseliş 2022'nin üçüncü çeyreğine kadar sürmüştür. 2022 ve 2023'te inişler ve çıkışlar görülse de 2023'ün dördüncü çeyreğinde Avrupa Birliği'nde %0,3 artış yaşanmıştır. Konut fiyatlarındaki düşüşün ölçüldüğü ülkeler arasında Almanya, Danimarka ve İsveç ilk sıralarda yer almaktadır. Öte yandan, İngiltere'de ortalama konut fiyatı Nisan 2023'te yıllık %3,5 arttı, ancak konut fiyat endeksinin gelişimi artışın yavaşladığını göstermektedir. Yüksek finansman maliyeti, yavaşlamanın başlıca nedenlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Kira fiyatlarındaki artış oranı konut satış fiyatlarındaki artıştan daha az olmasına rağmen, AB bölgesindeki kiralar 2010'dan bu yana artmaya devam etmektedir.



Şekil 3. AB Bölgesi Konut Satış ve Kira Fiyatları (Eurostat, 2024)

Countries	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Türkiye	100	109	119	130	143	157	173	221	405
Lithuania	100	110	111	117	126	129	132	153	168
Hungary	100	105	108	114	125	130	132	146	166
Slovenia	100	102	107	114	119	116	120	143	160
Estonia	100	106	114	122	131	125	130	159	159
Poland	100	101	104	108	114	120	124	142	158
Ireland	100	109	116	123	130	130	134	147	158
Serbia	100	102	100	101	106	108	110	131	154
Iceland	100	104	108	114	120	125	128	135	146
Malta	100	104	105	107	111	116	114	120	138
Austria	100	103	107	111	115	119	122	123	132
Czechia	100	101	103	106	110	114	117	122	131
Romania	100	101	102	105	108	110	113	118	130
Bulgaria	100	101	102	104	107	110	111	118	128
Portugal	100	102	103	105	108	111	113	116	121
Belgium	100	101	102	103	104	107	109	113	120
Croatia	100	99	99	101	106	108	109	112	119
Cyprus	100	100	100	103	106	109	111	114	119
Netherlands	100	102	104	106	109	112	114	116	119
Norway	100	102	104	106	108	109	111	113	118
Finland	100	102	104	106	108	110	111	112	114
Slovakia	100	100	101	101	101	103	104	108	114
Sweden	100	101	102	103	105	107	108	110	114
European Un	100	101	102	104	105	107	108	110	113
Germany	100	101	103	105	106	108	109	111	113
Latvia	100	99	98	102	107	105	106	110	113
Denmark	100	101	103	104	105	106	108	110	113
Luxembourg	100	101	102	103	105	106	107	109	111
Spain	100	100	100	102	103	104	105	106	109
Switzerland	100	100	101	102	103	103	104	106	108
Italy	100	100	101	101	101	101	101	103	105
France	100	100	101	100	101	101	102	103	105
North Macedonia	100	100	100	100	100	100	101	102	105
Greece	100	97	95	92	92	92	92	93	98

Countries	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Türkiye	100	113	125	133	141	176	245	637	1233
Hungary	100	113	127	146	170	179	208	255	269
Iceland	100	110	131	142	148	158	178	215	232
Lithuania	100	105	115	123	132	141	164	195	214
Czechia	100	107	120	130	142	154	184	215	212
Portugal	100	107	117	129	142	154	169	190	206
Estonia	100	105	111	117	125	133	153	187	198
Latvia	100	108	118	129	141	146	162	184	191
Bulgaria	100	107	116	124	131	137	149	170	187
Slovenia	100	103	112	122	130	136	151	174	186
Netherlands	100	105	114	124	133	144	165	187	183
Croatia	100	101	105	111	121	130	140	161	180
Poland	100	102	106	113	123	135	148	165	180
Slovakia	100	107	113	121	132	145	154	175	176
Luxembourg	100	106	112	120	132	151	172	189	172
Ireland	100	107	119	131	134	135	146	164	169
Austria	100	107	112	119	126	136	151	168	164
Germany	100	108	114	122	129	139	155	163	149
Romania	100	106	112	119	123	128	134	144	148
EU	100	104	109	115	120	127	138	148	148
Spain	100	105	111	119	125	128	132	142	148
Norway	100	108	114	116	120	126	138	146	148
Belgium	100	102	106	109	113	118	126	133	136
Denmark	100	105	110	115	118	123	138	137	132
Sweden	100	108	115	114	117	122	134	139	132
France	100	101	104	107	111	117	124	132	131
Italy	100	100	99	99	99	100	103	107	108
Finland	100	101	102	103	104	106	110	112	106

Tablo 2. AB Konut Satış Fiyat Endeksi (Eurostat, 2024)

Konuta erişimin sınırlı olduğu bu dönemde önümüzdeki iki yıl boyunca dirençli kalması beklenen konut fiyatlarının artma hızı yavaşlamaktadır. Faiz oranları düşmez ve finansmana erişim kolaylaşmaz ya da banka kredisi dışı alternatif finansman modelleri geliştirilemezse konuta erişilebilirlik sorunu daha da derinleşecektir. Konuta erişilebilirliğin bu çerçevede mevcut durumunu rakamlarla inceleyelim.

2.4. Konut Satın Alınabilirliği

Konut satın alınabilirliği, günümüzde hanelerin en önemli sorunlarından biri olarak kabul edilmektedir. Konut satın alınabilirlik endeksi toplumların yaşam standardı hakkında fikir veren, bir malın fiyatını veya bir bölgedeki genel yaşam maliyetini diğer alanlarla karşılaştıran veya kişisel gelirin bazı temel ölçümlerini sağlayan bir ölçüttür. Konut, esas olarak ailenin en önemli harcamalarından biridir, bu nedenle bir konut satın alınabilirlik endeksi o bölgedeki yaşam maliyeti hakkında önemli ipuçları verir.

2.4.1. Konut Kredi Ödemesi/Gelir Oranı

Kullanılan kredinin aylık maliyetinin aylık hane halkı gelirine oranı konuta erişim açısından önemli bir ölçüttür. Bu oran ne kadar düşükse, konuta erişim o kadar kolaydır. Genel olarak aylık konut kredi geri ödeme tutarlarının aylık hane halkı gelirinin %30'unu geçmemesi iyi bir gösterge olarak kabul edilir.

World Population Review 2024 verilerine göre, Suudi Arabistan kredi/gelir oranı açısından konuta erişilebilirlikte en uygun ülke olarak listenin başında yer almaktadır. Birleşik Arap Emirlikleri, Umman, Güney Afrika ve Katar Suudi Arabistan'ı erişilebilirlikte takip etmektedir. Öte yandan, Suriye, Arjantin ve Kamerun bu alanda en kötü göstergeye sahip ülkeler olarak gözükmektedir. Türkiye nispeten en ucuz birim ortalama satış fiyatına sahip olmasına rağmen (metrekare başına 1.131 ABD doları), %308'lik konut kredisi/ gelir oranı ile en kötü erişilebilirliğe sahip 10. ülkedir.

	En İyi Erişilebilirlik		En Kötü Erişilebilirlik	
No	Ülke	Kredi/Gelir Oranı	Ülke	Kredi/Gelir Oranı
1	Suudi Arabistan	22	Suriye	1307
2	BAE	23	Arjantin	1135
3	Umman	25	Kamerun	748
4	Güney Afrika	37	Sri Lanka	603
5	Katar	37	Nepal	498
6	ABD	38	İran	479
7	Porto Riko	39	Etiyopya	472
8	Belçika	43	Venezüella	412
9	Hollanda	46	Kamboçya	338
10	Danimarka	46	Türkiye	308

Tablo 3. Konuta Erişilebilirlikte En İyi ve En Kötü Performansa Sahip Ülkeler (Numbeo, 2024)

ABD’de Houston, Phoenix ve Dallas, Avrupa’da Aalborg, Eindhoven ve Rotterdam konutta erişilebilirlik açısından en uygun şehirler olarak öne çıkmaktadır.

2.4.2. Fiyat-Gelir Oranı

Fiyat-gelir oranı, belirli bir konumdaki ortalama ev fiyatını ortalama hane gelirine bölen bir orandır. Bu oran, o bölgedeki bir evin satın alınabilirliği hakkında fikir verirken, aynı zamanda konut piyasasının genel sağlığını da gösterir. Fiyat-gelir oranı ne kadar düşükse, evler o kadar uygun fiyatlıdır diyebiliriz.

Suriye, Hong Kong ve Kamerun, gelir seviyeleri ve ekonomik kalkınma durumlarına bakılmaksızın fiyat-gelir oranları açısından en kötü performans gösteren ülkelerdir. Öte yandan, Suudi Arabistan, Umman ve Güney Afrika, en düşük fiyat-gelir oranlarına sahip ilk üç ülkedir, bu da bu ülkelerdeki satın alınabilirliğin diğerlerinden daha iyi performans gösterdiği anlamına gelmektedir.

Şehirler bazında bakıldığında ise Şangay, Pekin ve Hong Kong fiyat-gelir oranı açısından konuta erişilebilirliğin en zor olduğu şehirler olarak dikkat çekerken ABD’de San Hoze, San Fransisko (10.4), San Diego ve Los Angeles konuta erişilebilirlikte açısından en kötü performansa sahip şehirler olarak sıralanmaktadır. Avrupa’da Moskova, St. Petersburg ve Paris de bu alanda ilk 3 sırayı alan şehirlerdir.

2.4.3. Fiyat-Kira Oranı

Fiyat-kira oranı, bir yerin bir mülk kiralamak için ne kadar cazip olabileceğini gösterir. Nominal ev fiyat endeksi, fiyat-kira oranını hesaplamak için konut kira fiyat endeksine bölünür. Fiyat-kira oranı yüksekse, ev fiyatları yıllık kira fiyatına göre daha yüksektir, bu nedenle bir daire kiralamak satın almaktan daha mantıklıdır. Yüksek bir fiyat-kira oranı, kiralık mülklere olan güçlü talebin bir göstergesi olarak da değerlendirilebilir.

Türkiye, 276 fiyat-kira oranı ile bu ölçütte dünyada ilk sırada yer almaktadır. Rusya, Portekiz ve Letonya sırasıyla 174, 172 ve 164 fiyat-kira oranlarıyla Türkiye’yi takip etmektedir. 91 fiyat-kira oranına sahip Finlandiya konut satın almanın kiralamaktan daha ekonomik olduğu ülke olarak öne çıkmaktadır.

Şehir perspektifinden bakıldığında, Çin’de yedi şehir (Guangzhou, Shenzhen, Hangzhou, Pekin, Şanghay ve Makao) küresel olarak fiyat-kira oranına (şehir merkezi) göre listenin başında sıralanmaktadır. Quebec City, Kanada; Buenos Aires, Arjantin; ve Curitiba, Brezilya, Amerika kıtasında yüksek fiyat-kira oranlarına sahip şehirler iken Viyana, Innsbruck ve Münih de Avrupa’da fiyat-kira oranlarının yüksek olduğu ilk üç Avrupa şehri olarak öne çıkmaktadır.

2.4.4. Finansmana Erişim, Faiz Oranları ve Konut Kredi Hacimleri

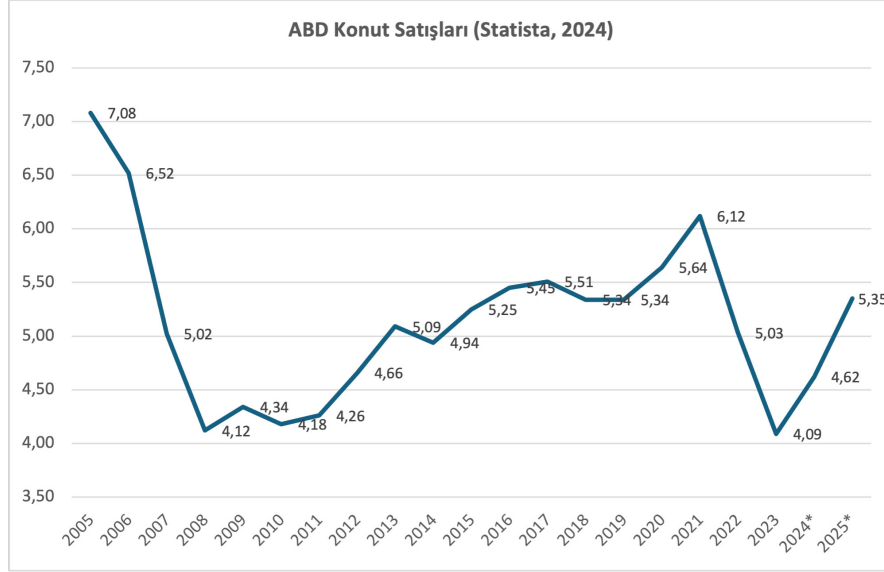
Finansmana erişimin kolay olması tüketimi artırır ve insanlar daha fazla harcama yapma eğilimine girerler. Azalan faiz oranları harcamayı teşvik eder ve enflasyonu artırarak konut fiyatlarının yükselmesine sebebiyet verir. Bununla birlikte konut yatırımı, yüksek enflasyon dönemlerinde güvenli bir liman olarak kabul edilir. COVID-19 döneminde başta FED ve ECB olmak üzere merkez bankalarının uyguladığı parasal genişleme politikaları enflasyonun yükselmesine neden olmuştur. ECB ve FED'in uzun bir süre enflasyon geçicidir» yaklaşımında ısrar etmesi, küresel enflasyonu daha kalıcı hale getirdi ve uzun süreli olumsuz etkisini artırmıştır. Ardında merkez bankaları enflasyonu düşürmek için faiz oranlarını arttırmaya başlamıştır. 2024 yılına kadar devam eden faiz artışları ile birlikte faiz oranları ABD ve Avrupa'da %5,5'e yükselmiştir. Aşırı yükselmiş konut fiyatlarına ek olarak, artan faiz oranlarının neden olduğu yüksek finansman maliyetleri nedeniyle konuta erişilebilirlik daha da zorlaşmıştır. ECB ve FED'in enflasyonla mücadelesinde kısmi başarılarından sonra, faiz oranları 2024 yılında ilk kez düşüş eğilimine geçmiş ancak merkez bankalarının başkanları artık daha ihtiyatlı davranmaktadır. Yüksek finansman maliyetleri ipotekli satışları ve toplam konut satış adetlerini olumsuz etkilemektedir.

Örneğin 1990'ların başında, ABD'de 15 yıllık sabit faizli ipotek oranı %6 ile %9 arasındaydı. Küresel mali krizden önce, bu oran 2006'da %6,07 iken 15 yıllık sabit faizli ipoteklerdeki oran COVID-19 salgını sonrası (Büyük Durgunluk) düşmüş ve 2021'de en düşük seviyesi olan %2,27'ye kadar gerilemiştir. Ardından, sonraki iki yılda hızlı bir artış ile ipotek oranı 2023'te %6,11'e yükselmiştir.

2001'den 2008'e kadar ABD'de toplam ipotek kredileri 7,48 trilyon USD'den 14,72 trilyon USD'ye yükselmiştir ve bu da bir ipotekli konut finansman krizine yol açmıştır. 2008 küresel finansal krizden sonra nispeten küçük bir düşüşün ardından, toplam ipotek kredileri tekrar yükselerek 2023'te 20 trilyon ABD dolarını aşmıştır. Konut satışlarındaki artış, bankaların birincil konut finansmanı kaynağı olması nedeniyle ipotek kredilerinin hacmini olumlu yönde etkiler. Satış fiyatlarındaki artış, toplam ipotek kredi tutarını da büyütür. Öte yandan icralık konutlardaki artış ve ipotek borcunun yeniden yapılandırılması konut kredi hacminin azalmasına sebep olur. 2005 yılında hacizle karşı karşıya kalan konut yüzdesi %0,46 iken, sonraki beş yıl içinde bu oran %2,23'e yükselmiştir. Küresel finansal krizin ardından yaşanan düşüşle birlikte bu oran 2021'de %0,11'lik bir seviyeye kadar gerilemiştir. Son dönemdeki artışa rağmen, 2023 yılı itibarıyla icralık konut oranı tarihi ortalamasından düşük olan %0,26 seviyesinde bulunmaktadır.

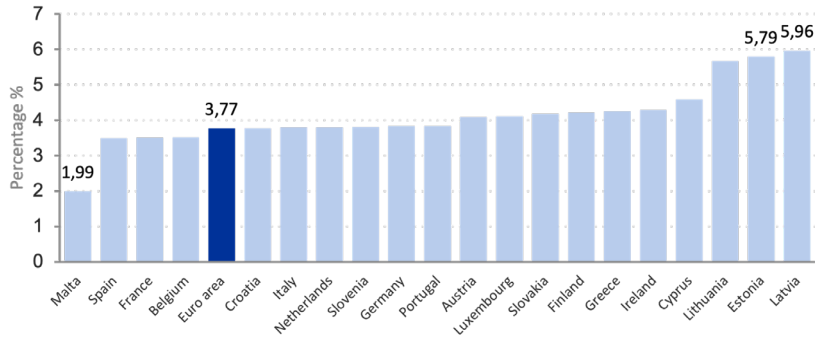
Küresel finansal krizden önce, ABD'deki konut satışlarının sayısı 2005 yılında zirveye ulaşmış ve 7,08 milyon satış gerçekleşmişti. 2007 ve 2008'deki keskin düşüş ile bu sayı 2008'de 4,12 milyona kadar gerilemiştir. O zamandan beri, satış sayısı yükselmeye devam etmiş ve 2020 COVID-19 pandemisinin de etkisiyle 2021'de 6,12 milyona ulaşmıştır. 2023'te, yüksek fiyatlar ve erişilebilirlik sorunları nedeniyle konut satışlarında ciddi bir düşüş yaşanmıştır ve bunun sonucunda 2008'deki satışlardan daha düşük olan toplam 4,09 milyon satış gerçekleşmiştir. Konut kredisine hak kazanabilmek için peşinatın

ödenmesi için yeterli tasarrufa, iyi bir kredi skoruna ve istikrarlı ve yeterli bir gelire sahip olmak gerekmektedir. 2022 yılında ipotekli konut kredi oranlarında çok ciddi yükselişler yaşanmıştır ve bu da konut edinim toplam maliyetinde önemli bir artışa yol açmıştır. Faiz oranlarında düşüş yaşanmadığı için de konut satışları neredeyse durmuştur. FED'in para politikasına bağlı olarak ABD'de konut piyasasının önümüzdeki iki yıl içinde toparlanması ve satışların 2025 yılında 5,4 milyona ulaşması öngörülmektedir.



Şekil 4. ABD Konut Satışları (Statista, 2024)

Avrupa'da faiz artış süreci ABD'dekine paralel bir seyir izledi ve 2022'den bu yana konut faiz oranları Avrupa'da da önemli ölçüde artmıştır. Bu durum konut finansman maliyetlerini artırmış ve erişilebilirliği zorlaştırmıştır. Euro bölgesindeki ortalama ipotek faiz oranı %3,77 iken, borçlanmanın en ucuz maliyeti yıllık %1,99 faiz oranıyla Malta öne çıkmıştır. Öte yandan, Estonya ve Letonya sırasıyla %5,79 ve %5,96 faiz oranlarıyla finansman maliyetleri açısından Avrupa'nın en pahalı ülkeleri olarak sıralanmaktadır.



Şekil 5. AB Konut Kredi Faiz Oranları (Eurostat, 2024)E

Konut kredi stoku değerlendirildiğinde yaklaşık 1,9 milyar avro değerindeki konut kredi hacmiyle Birleşik Krallık, 2023 yılında Avrupa'nın en büyük konut kredi hacmine sahip ülke konumunda bulunmaktadır. Almanya ve Fransa, sırasıyla 1,8 ve 1,3 milyar avro değerindeki toplam konut kredi hacmi ile Birleşik Krallık'ı takip etmektedir. Her biri 400 milyar avroyu aşan konut kredi stoklarıyla Hollanda, İspanya, İsveç ve İtalya da Avrupa'da konut kredi hacminin yüksek olduğu ülkeler arasında yer almaktadır.

Öte yandan faizlerin artması ve finansmana erişimin azalmasıyla birlikte Birleşik Krallık'ta, 2023'ün ilk çeyreğinde 2022'nin aynı dönemine kıyasla yeni ipotek kredilerinin değerinde yaklaşık yüzde 34'lük bir düşüş yaşanmıştır. Almanya'da konut kredileri Mart 2022 ile Ekim 2023 arasında yüzde 50'den fazla azalmıştır.

Avrupa'da toplam kredi hacmi 2023 yılında yaklaşık 7 trilyon avroya ulaşırken, genellikle geri ödemesi belirli bir süredir (Avrupa Bankacılık Otoritesine göre 90 gün) gecikmiş krediler olarak tanımlanan batık krediler (NPL'ler) de konut sektörünün büyük resmi ni görmek için önemli bir kriterdir. NPL oranları, 2015 yılının ikinci çeyreğinde %7,48 iken 2023 yılının 2. çeyreğinde Avro bölgesinde %1,85'e gerilemiştir. Sektörün içinde bulunduğu erişilebilirlik sıkıntısının yanında bu oran önemli bir pozitif gösterge olarak değerlendirilebilir. NPL oranlarını ülke perspektifinden karşılaştırdığımızda, İsveç 2022 yılında Avrupa'da en düşük NPL oranlarına (%0,2) sahipken, Yunanistan en yüksek NPL oranına (%8,6) sahip ülke olarak öne çıkmaktadır.

Dünyanın Doğusunda ekonominin farklı dinamikleri ve sorunları var. Çin ekonomisi sürekli deflasyonist baskıyla karşı karşıya. 2023'te enflasyon %0,23'e kadar düştü ve 2024'te %1 civarında olması öngörülmektedir. Fiyatlardaki düşüş konut sektöründe de gözlemlenmiştir. Haziran 2024'te 70 Çin şehrinde yeni konut fiyatları yıllık bazda %4,5 düşmüştür ve Pekin'in uzun süreli emlak krizinin ve durgun ekonomik toparlanmanın etkisini hafifletmek için yaptığı çeşitli girişimlere rağmen fiyatlar düşmeye devam etmektedir.

Gayrimenkul kredileri Çin'in batık borcunun önemli bir bölümünü oluşturduğundan, ülkenin ekonomik sorunlar nedeniyle mülklerini satmak zorunda kalan kişi sayısı artmaktadır. Düşen fiyatlar nedeniyle, firmalar ve varlık sahipleri son iki yılda uygun fiyatlı konutlar, depolar ve araziler satın almaktadırlar. Son beş yılda takipteki kredi miktarı 25 trilyon Yuan'dan 40 trilyon Yuan'a (5,5 trilyon ABD doları) yükselmiştir.

Çin merkez bankası tüketimi teşvik etmek için faiz oranlarını düşürmekte ve konut piyasasını rahatlatmak için Şubat 2024'te 25 baz puanlık bir indirimle referans ipotek oranında şimdiye kadarki en büyük indirimi duyurmuştur. Yıllık faiz oranı % 3,45'e kadar 5 yıllık konut kredi oranı % 3,95'e kadar geriledi. Ayrıca, Mayıs 2024'te konut ipotekleri için asgari peşinat oranlarının ilk ev alımları için %15'e ve ikinci ev alımları için %25'e düşürülmesine rağmen, Çin'in konut piyasası hala sıkıntıda ve toparlanması zaman alabilir.

Rus ekonomisi, özellikle Şubat 2022’de Ukrayna ile savaş başladıktan sonra farklı bir dönemden geçmektedir. Uygulanan yaptırımlar nedeniyle mücadele ettiği ekonomik sorunlara rağmen, Rus GSYİH’si 2024’ün ilk çeyreğinde yıllık %5,4 artmıştır. Enflasyon oranı Nisan 2022’de %17,8’e yükselmiş ve Nisan 2023’e kadar bir düşüş gözlemlenmiş olsa da bir önceki yılın aynı ayına göre yaklaşık %7,7 seviyesinde kalmıştır. Rusya’da ayrıca potansiyel konut balonu da tartışılmakta ve tedbirler alınmaktadır. Rusya Merkez Bankası, konut piyasasını soğutmak ve talebi azaltmak için hükümetten ipotek sübvansiyonlarını kesmesini istedi. Buna karşılık Rus yetkililer peşinatı %20’den %30’a çıkarmıştır.

COVID-19 salgını öncesinde, Rusya’nın yıllık ipotek faiz oranları %10’un üzerindedir. Uzun vadeli bir düşüşün ardından, ortalama ağırlıklı ipotek kredi faiz oranı Mayıs 2022’de %7’nin altındaydı. Eylül 2023 itibarıyla ipotek faiz oranı %7,92’dir. Nisan 2024 itibarıyla, toplam konut kredi hacmi 18,5 trilyon ruble (yaklaşık 206 milyar ABD doları) ve aynı tarihte vadesi geçmiş ipotek borcu büyüklüğü 64,4 milyar rubledir (yaklaşık 718 milyon ABD doları). Rusya’da vadesi geçmiş ipotek kredilerinin payı %0,5’tir ve bu oran 2016’daki zirve değeri olan %1,7’den düşmüş, ancak Ocak 2023’teki en düşük noktası olan %0,4’ten biraz yükselmiştir.

Dünya’da başta enflasyonda yaşanan aşırı artışın yol açtığı maliyet artışları, arsa ve konuta olan talebin yükselmesi ile birlikte arz-talep dengesinde yaşanan bozulma ve satış fiyatlarında aşırı yükselişler, yine enflasyon sebebiyle konut kiralarda yaşanan artış ve ücretlerdeki artışın enflasyonun gerisinde kalması ile kiralık konuta bile erişilebilirliğin azalması, enflasyonla mücadele kapsamında merkez bankalarının parasal sıkılaştırma politikalarına geçişleri sebebiyle aşırı yükselen faiz oranları sonucu gerek üreticinin gerekse tüketicinin finansmanın aşırı yükselen maliyeti ve bu sebeple de konuta erişimin zorlaşması genel bir sorun olarak karşımızda durmaktadır.

Enflasyonun AB ve ABD’de %2 seviyelerine henüz gelmemiş olması ancak buna rağmen ekonomik aktivitelerin canlanması için başlayan faiz indirim süreçleri enflasyon probleminin daha uzun bir süre gündemde ana sorun olarak yerini koruyacağını göstermektedir.

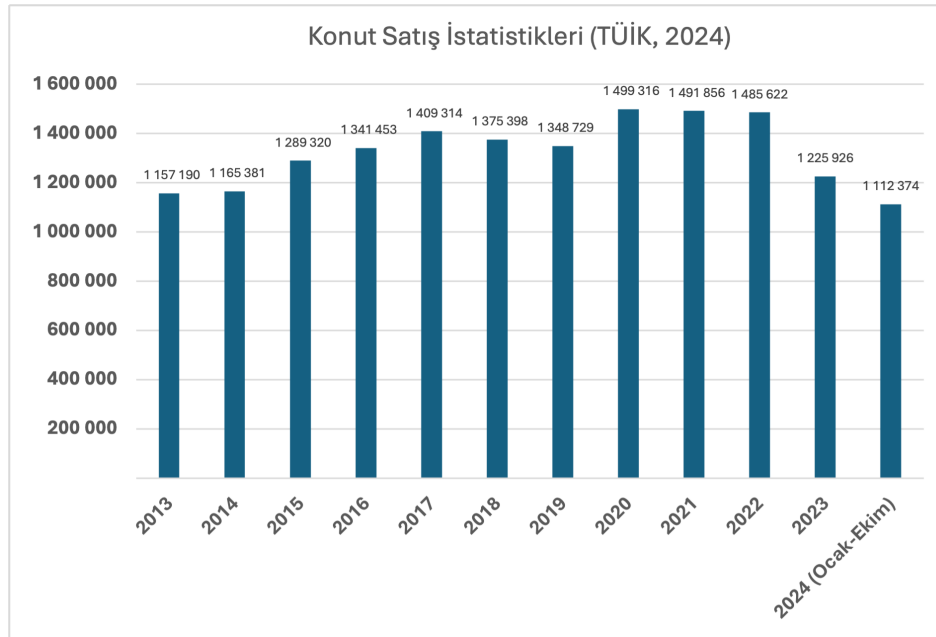
Çin’in büyük gayrimenkul geliştiricilerinin yaşadığı iflas ve ekonomik darboğazlar nedeniyle fiyat düşüş ve düşük talep sorunuyla mücadele eden ülkenin konut sektörünün dinamikleri Batı ülkelerinden ayrışsa da konut krizinin Çin’de de ciddi bir sorun olduğunu ortaya koymaktadır.

Banka kredileri ile yürütülmeye çalışılan konut sektörünün faiz oranlarından doğrudan etkilenmeyen alternatif, ortaklığa dayalı ve sürdürülebilir modellere ihtiyacı olduğu net olarak gözükmemektedir.

3. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ

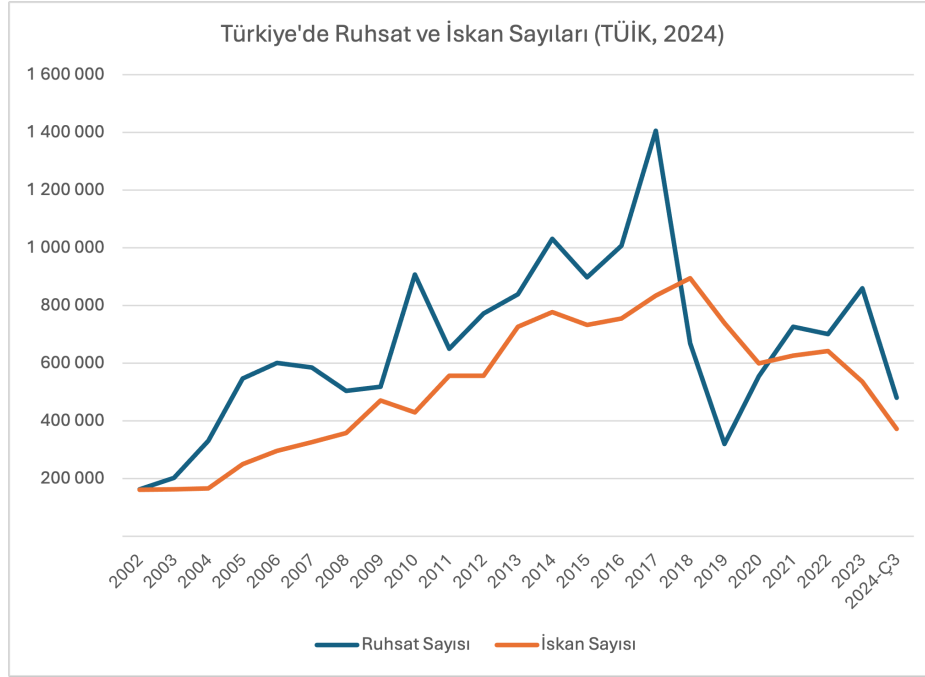
Türkiye, artış oranı son yıllarda azalmakta olsa da nüfusu artmaya devam eden gelişmekte olan bir ekonomiye sahiptir. G20 ekonomileri arasında yer alan ve Avrupa’nın en kalabalık ikinci ülkesi olan ülkemiz birçok Avrupa ülkesi gibi konuta erişim sorunuyla mücadele etmektedir. COVID-19 pandemisi sonrasında yükselen enflasyon oranları sebebiyle konut fiyatları da hızla artmış, son dönemde artan faiz oranlarıyla birlikte yükselen finansman maliyetleri nedeniyle konuta erişim oldukça zorlaşmıştır. Özellikle büyük metropollerde konut kiralarna erişimin dahi zorlaştığı ülkemizde fiyatlarda yaşanan artışların arkasında yatan sebepler arasında azalan konut arzı, artan inşaat maliyetleri, imarlı arsaların yetersizliği, aile yapısı, iç ve dış göçler nedeniyle demografik yapıda yaşanan değişimler, artan nüfusla birlikte konuta olan ihtiyacın ve talebin artması ve merkez bankasının uyguladığı para politikaları sıralanabilir.

Türkiye’de son 10 yılda ortalama 1,34 milyon adet konut satılmıştır. Son 2 yıldaki konut satışlarına bakıldığında (2023 ve 2024 ilk 10 ay) bu ortalamanın gerisinde bir satış hacminden bahsetmek mümkündür.



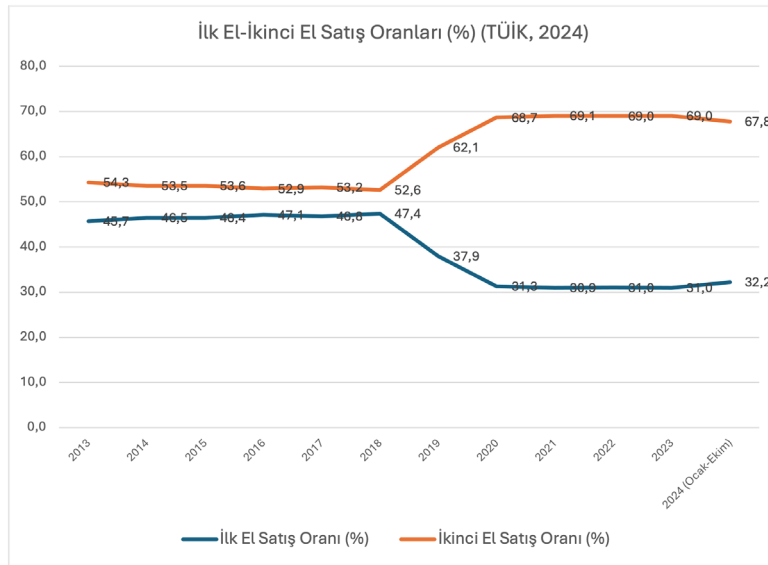
Şekil 6. Türkiye’de Konut Satışları (TÜİK, 2024)

Eylül ve Ekim 2024’te konut satışlarının beklenenden ve son 2 yılın aynı aylarından yüksek olması konut piyasasının dinamikleri açısından olumlu bir sinyal verse de ve talebin hala canlı olduğunu gösterse de konut arzının yetersiz olması ve 2024’te keskin bir biçimde düşmüş olması ilerleyen aylarda gelebilecek olası bir faiz indirimi ile konut fiyatlarında yukarı yönlü bir baskı uygulayabilir.

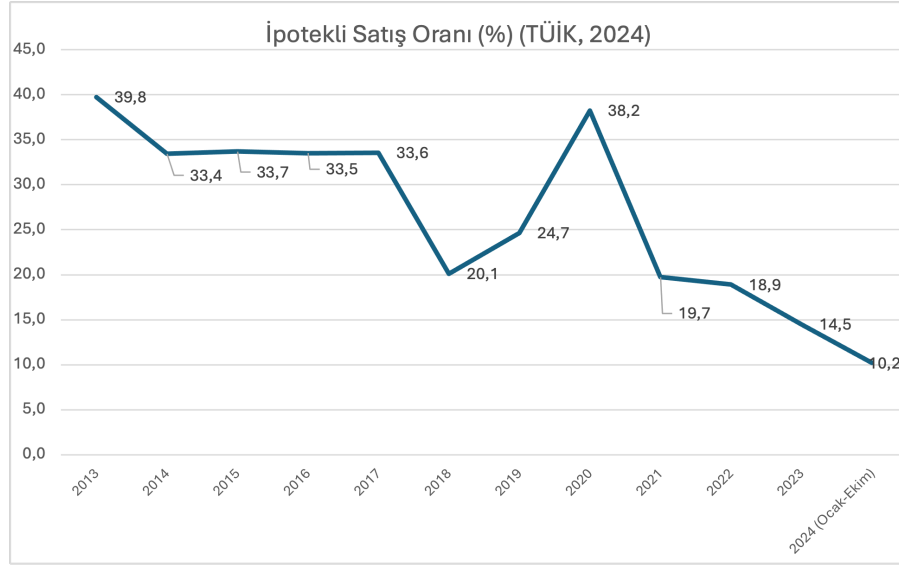


Şekil 7. Türkiye'de Ruhsat ve İskan Sayıları (TÜİK, 2024)

Konut satışlarının yeni konut ve ikinci el konut satışlarındaki makasın ikinci el lehine açılmış olması, yeni konutlara olan talebin azaldığını (arzın azaldığı gerçeği ve ikinci el fiyatlarının nispeten daha uygun olduğu da dikkate alındığında) göstermektedir. Öte yandan ipotekli satışların son 10 yılda %40'lardan %10'lara inmiş olması da ayrıca banka kredisi yoluyla satışların azaldığını ve bu konuda alternatif finansman yollarının zorunluluğunu işaret etmektedir.



Şekil 8. İlk El-İkinci El Satış Oranları (%) (TÜİK, 2024)

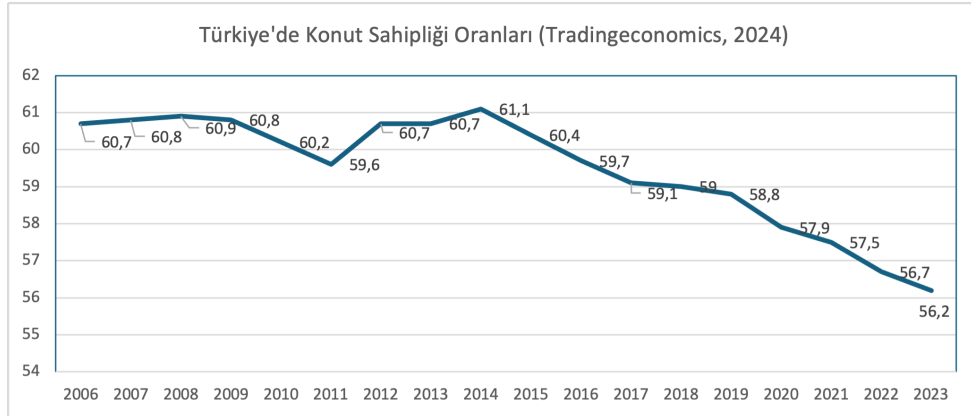


Şekil 9. İpotekli Satış Oranları (TÜİK, 2024)

Barınma krizinin arkasında yatan diğer sebeplere değinmeden önce konut sektörü için önemli birkaç parametrenin ülkemizdeki durumuna göz atmak faydalı olacaktır.

3.1. Konut Sahipliği Oranları

Türkiye’de konut sahipliği hem yaşam konforunun sağlanması hem de gelecekteki finansal kaygıların giderilmesi açısından önemli bir dinamik olarak görülmektedir. Ülkemizde son dönemlerde düşüş yaşayan konut sahipliği oranı en yüksek seviyesine 2014 yılında %61,1 ile ulaşmıştır. Bu oran son on yılın en düşük enflasyon ve faiz oranlarından iki yıl sonra olarak göze çarpmaktadır. 2014 yılından beri devam edegelen yerel ve küresel ekonomik ve politik türbülanslar ve para politikaları ev sahipliğinin azalmasına neden olan hususlar arasında yer almaktadır. Düşüşü devam eden konut sahiplik oranı, 2023 yılında %56,2 ile son 20 yılın en düşük seviyesine ulaşmıştır.



Şekil 10. Türkiye’de Konut Sahipliği Oranları (Trading Economics, 2024)

3.2. Konut Kredi Ödemesi/Gelir Oranı

Önceki bölümde de belirttiğimiz üzere konut kredi geri ödemesinin gelire oranı konuta erişilebilirliğin önemli göstergelerinden biridir ve bu oranın düşüklüğü erişilebilirliğin yüksek olması anlamına gelir. Konut kredi geri ödemesini hesaplamak için, şehir merkezindeki ve şehir merkezi dışındaki birim fiyatlarının ortalaması kullanılarak 90 metrekarelik bir ev veya daire için 20 yıl vadeli %100 konut kredi tutarı referans alınır. Geleneksel olarak, aylık brüt gelirin %28'i veya net gelirin %25'in konut kredi geri ödemesine harcanması iyi bir oran olarak kabul edilir. Türkiye, konut kredi geri ödemesi/gelir oranı açısından küresel olarak kabul edilen oranların üzerinde olmasına rağmen, 2010'lu yılların başında konuta erişim açısından iyi bir seviyede bulunuyordu. Bu oran 2016 yılında %100'ü aşmış, 2024 yılına gelindiğinde ise %386'ya ulaşmıştır. Oranın bu denli hızlı artmış olmasının ardındaki sebeplerin başında konut fiyatlarındaki hızlı artışa paralel bir şekilde artan finansman maliyetleri ancak buna karşın aynı oranda yükselememiş hane halkı gelir artışıdır. Bu durum konuta erişilebilirliğin oldukça zorlaştığının en temel göstergesi olarak değerlendirilebilir.

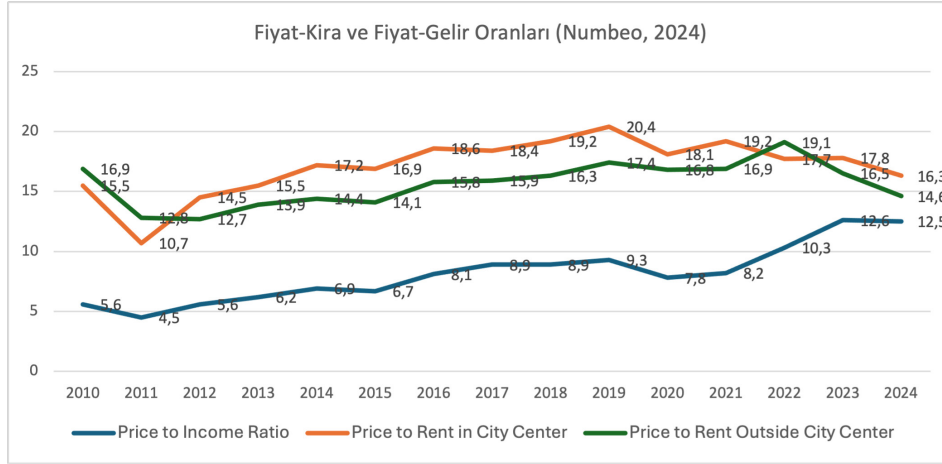
3.3. Fiyat-Gelir Oranı

Fiyat-gelir oranı, önemli bir konuta erişilebilirlik ölçüsüdür. Fiyat-gelir oranının düşük olması konuta erişimin iyi olduğunu göstermektedir. Bu oran genellikle medyan daire fiyatlarının medyan aile gelirine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de fiyat-gelir oranı 2010 yılında 5,6 iken bu oran, 2024 yılında 2010 yılındaki değerinin 2,23 katına çıkarak 12,5'e yükselmiştir. Bu durum bizlere konuta erişimin son yıllarda daha da zorlaştığını göstermektedir.

Gerek konut kredi ödeme/gelir gerekse fiyat/gelir oranlarının bu denli hızlı artmış olmasının ardındaki sebeplerin başında konut fiyatlarındaki hızlı artışa paralel bir şekilde artan finansman maliyetleri ancak buna karşın aynı oranda yükselememiş hane halkı gelir artışıdır. Bu durum konuta erişilebilirliğin oldukça zorlaştığının en temel göstergesi olarak değerlendirilebilir.

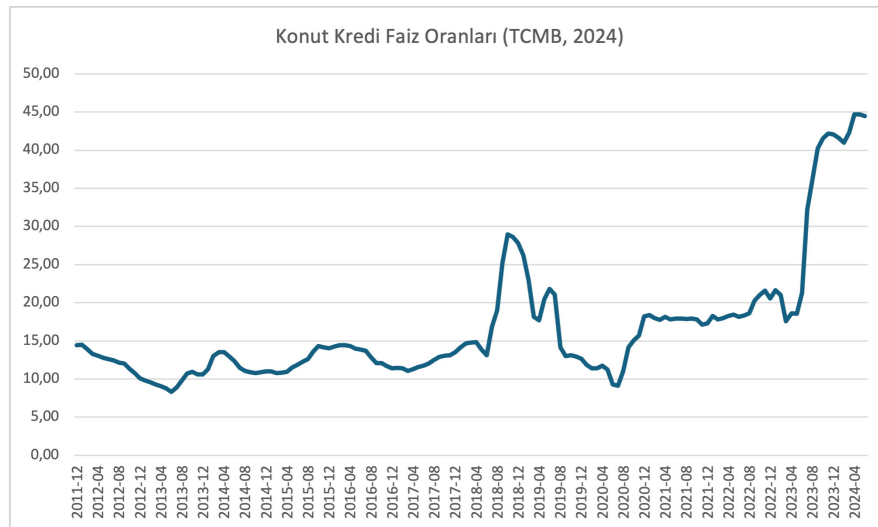
3.4. Fiyat-Kira Oranı

Fiyat-kira oranı konuta erişilebilirliğin temel bir göstergesi olmamakla birlikte bir mülkü kiralamanın mı yoksa sahip olmanın mı daha ucuz olduğunu tahmin etmek için bir kıyaslama aracı olarak kullanılmaktadır. Fiyat-kira oranı ayrıca konut piyasalarının değerlendirilip değerlendirilmediğini veya fiyatlarda bir balon olup olmadığını gösterir. Türkiye'nin şehir merkezlerindeki fiyat-kira oranı, COVID-19 salgını sırasında insanların şehir dışında yaşama eğiliminde olduğu 2021 yılı hariç, merkezlerin dışından daha yüksektir. Fiyat-kira oranı 2019'da zirveye ulaşırken, 2024'te şehir merkezlerinde 16,3'e ve şehir dışı merkezlerinde 14,6'ya düşmüştür. Bu düşüş, ülke çapında kira fiyatlarındaki devam eden daha hızlı artışa kıyasla konut fiyatlarının yavaşlamasından kaynaklanıyor olabilir



Şekil 11. Türkiye’de Fiyat-Kira ve Fiyat-Gelir Oranları (Numbeo, 2024)

3.5. Konut Kredi Faiz Oranları, İpotekli Konut Satışları ve Takipteki Konut Kredileri
Birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de hane halklarının konut satın almasına yardımcı olmak için geleneksel finansman yöntemlerini kullanılmaktadır. 2013 yılında konut satın alımlarını ipotek kredileriyle finanse eden ev alıcılarının oranı neredeyse %40 iken bu oran 2014 yılında %33,4’e düştükten sonra 2017 yılına kadar sabit kalmıştır. 2018 yılında ABD ile Türkiye arasındaki siyasi gerilimler sebebiyle Türk Lirası değerinde yaşanan düşüşün akabinde enflasyon yükselmiş ve faiz oranları arttırılmıştır. Bu durum finansman maliyetini arttırırken ipotekli konut satış oranı 2018 yılında %20,1’e gerilemiştir. Pandemi sonrası yürütülen düşük faiz politikasından 2023 yılından itibaren geçilen enflasyonla mücadele politikası ile birlikte yükselen faiz oranları ile finansman maliyetleri artmış ve bu durum ipotekli satışlarda ciddi bir düşüş oluşturarak Haziran 2024’te %9,6’ya kadar gerilemiştir.



Şekil 12. Konut Kredi Faiz Oranları (TCMB, 2024)

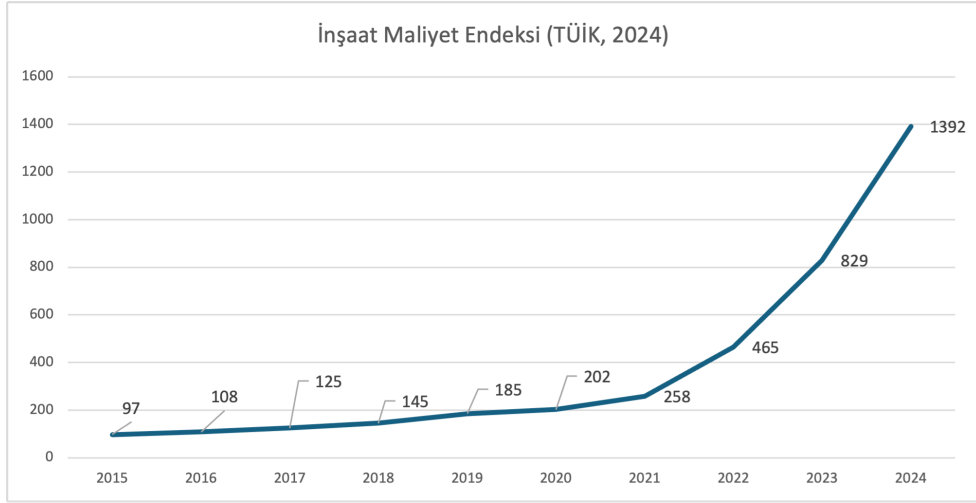
Bununla birlikte özellikle 2020 yılında kamu bankaları piyasa oranlarının altında faiz oranlarıyla ipotekli kredi vermesiyle birlikte bir yıl içerisinde toplam konut kredileri 198 milyar TL'den 2020 sonunda 278 milyar TL'ye yükselmiştir. Düşük faiz politikası ve yüksek enflasyon bu artışı hızlandırmış ve 2023 yılı sonunda bu rakam 438 milyar TL'ye ulaşmıştır.

2024, faiz oranlarının hızla yükseldiği ve bu nedenle konut kredilerinin büyümesinin yavaşladığı bir yıl olarak gözlemlenmiştir. 2024 yılında politika faiz oranları %50 seviyesine yükselirken bu yükselişe paralel olarak konut kredi faiz oranları da son 2 yılda ciddi bir artışla %45 seviyelerine ulaşmıştır. Artan faiz oranları finansmana maliyetlerini arttırmış ve yüksek satış rakamlarıyla birleşerek hane halklarının konuta erişimini zorlaştırmıştır. Bankalar 2024 yılının ilk altı ayında sadece 9 milyar TL'lik konut kredisini onaylarken, Haziran 2024 sonu itibarıyla toplam konut kredi hacmi 447 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Konut kredileriyle ilgili diğer önemli bir veri kullandırılan kredilerin %60'ının kamu bankaları tarafından verilmiş olmasıdır. Bu oran, Türkiye'de konut finansmanında kamu bankalarına olan bağımlılığın dikkat çekici bir göstergesidir. Türkiye konut piyasasının mevcut durumunun olumsuz resmine rağmen, batık kredi hacmi ve bunun toplam ipotek kredileri içindeki payının oldukça düşük olması olumlu bir göstergedir. Gerçekten de, %0,12'lik NPL oranı, Türk konut piyasasının ABD'de 2008'de yaşanan mortgage krizi gibi bankacılık riskini tetikleyebilecek herhangi bir risk taşımadığını göstermektedir. Ayrıca, Türkiye'de derin bir ikincil ipotek piyasası bulunmamakta bu nedenle batık krediler artsa bile, bunun bankacılık sektörü üzerinde ABD'de deneyimlenen kadar derin bir etkisi olmayabilir.

3.6. İnşaat Maliyetleri ve Konut Fiyatları

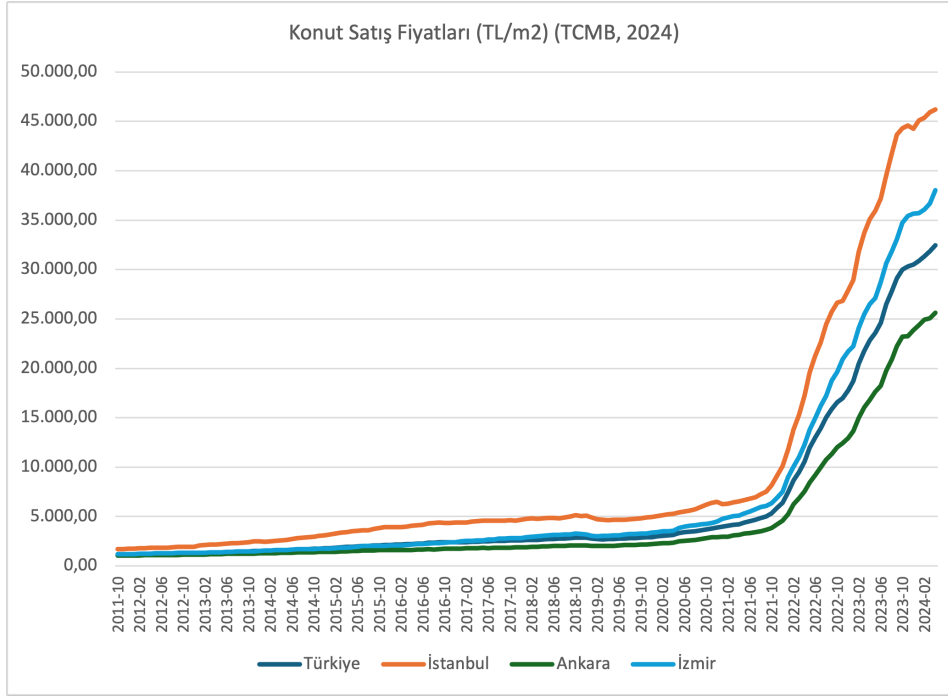
Enflasyonist ortamlarda konut geliştiricilerinin temel sorunlarından biri inşaat maliyetlerini tahmin etmenin zorluğudur. Ruhsat aşamasından tamamlanma aşamasına kadar ortalama 3 yıl süren bir konut projesinin inşaat maliyetini doğru bir şekilde tahmin etmek, konut satış fiyatını belirlemek için en temel kriterdir. Yüksek enflasyon dönemlerinde bu neredeyse imkansızdır. Türkiye'de inşaat maliyetleri 2020'den bugüne değerinin neredeyse yedi katına çıkmıştır (Turkstat, 2024). Maliyetlerin bu derece yükseldiği bir ortamda, birçok geliştirici piyasa dengesini bulana kadar yeni projeler geliştirmemeye karar verir, bu da arzın azalmasına ve fiyatların daha da artmasına sebebiyet verir.



Şekil 13. İnşaat Maliyet Endeksi (TÜİK, 2024)

İnşaat maliyetlerine paralel bir şekilde ülkemizde konut fiyatları da 2020 yılından itibaren çok ciddi artış göstermiştir. Pandemi etkisi ve ardından enflasyondan korunma amacıyla yönelinen arsa maliyetlerindeki artış, hızla yükselen inşaat maliyetleri konut satış fiyatlarına yukarı yönlü ciddi bir baskı oluşturmuştur. Bugün İstanbul’da bir konut mülkü satın almak için metrekare başına yaklaşık 46.213 TL ödememiz gerekmektedir. Bu birim fiyat 1.417 USD/m²’ye tekabül etmektedir. İstanbul’u sırasıyla metrekare başına 1.166 USD ve 785 USD ile İzmir ve Ankara takip etmektedir. Türkiye’de ortalama birim satış fiyatı 995 USD’dir. ABD doları cinsinden birim satış fiyatları Avrupa pazarına kıyasla nispeten düşük görünse de Türkiye’deki mevcut ortalama gelir seviyesiyle fiyatlar orta gelir grubu aileler için bile karşılanabilir olmaktan oldukça uzaktır.

Türkiye’de kira fiyatları da son beş yılda hızla artmıştır. 2019 yılında 100 m²’lik bir evin kira bedeli 1.563 TL iken 2024 yılında 14.835 TL’ye yükselmiştir. Türkiye’de asgari ücretin 17.000 TL olduğu düşünüldüğünde, sadece asgari ücretle geçinen hane halklarının konut kiralayabilmesi bile neredeyse imkansız görülmektedir.



Şekil 14. Konut Satış Fiyatları (TL/m2) (TCMB, 2024)

3.7. Göç Etkisi

Ülkemizde yıllardır özellikle büyük şehirlere yönelik devam eden bir iç göç hareketi yaşanmaktadır. 2023 yılında yaşanan ve 10 ilimizi etkileyen Kahramanmaraş ve Gaziantep Depremleri iç göç hareketini daha da hızlandırmıştır. İllerimizin yeniden inşası için bölgeye seferber edilen inşaat ekip, malzeme ve ekipmanlar ile toparlanma süreci devam ederken bu durum ülke genelinde de bir maliyet artışına sebebiyet vermiştir. Bununla birlikte son yıllarda doğum oranlarındaki düşüşe rağmen, ülkemizin nüfusu, on yıldan fazla bir süredir ev sahipliği yaptığı milyonlarca mülteci ve göçmen nedeniyle artmaya devam etmektedir. Nitekim, ülkede yaşayan 3,3 milyon mülteciyle Türkiye, Birleşmiş Milletler Mülteci Ajansı'nın 2024 raporuna göre en çok mülteciye ev sahipliği yapan ülkeler listesinde ikinci sırada yer almaktadır. Türkiye'nin nüfusu TÜİK verilerine göre 2023 yılı sonu itibarıyla 85 milyonu aşmıştır. Suriye'de devam eden iç savaş, Rusya ile Ukrayna arasında 2022 yılından beri süren savaş, İsrail'in bir yılı aşkın bir süredir devam eden Gazze saldırıları ve Ortadoğu'daki siyasi istikrarsızlık Türkiye'ye kitlesel göçlere neden olmaktadır. Türkiye'nin farklı şehirlerinde yaklaşık 4,6 milyon mülteci ve göçmen yaşamaktadır ve bunların çoğu İstanbul'a yerleşmiştir (Göç İdaresi Başkanlığı, 2024). Yabancılar konut satın alma fiyatlarına göre vatandaşlık ve oturma izni veren konut satış politikası da her ne kadar son iki yılda yabancıya satışta ciddi bir düşüş yaşanmış olsa da ülkeye daha fazla göçmen akışını teşvik etmektedir.

Son yıllarda yüksek enflasyon sebebiyle inşaat maliyetlerinin artması, konut üretimin azalması sebebiyle arz yetersizliği, imarlı arsa kıtlığı, iç göç ve dış göç sebebiyle demografik yapının değişmesi, artan nüfusla ve değişen demografik yapıyla birlikte konut ihtiyacının artmaya devam etmesi, merkez bankasının yürüttüğü faiz politikası sebebiyle finansmana erişimin zorlaşması, konutun bir yatırım aracı olarak görülmesi ve özellikle yüksek enflasyonist dönemlerde güvenli liman olarak algılanması, artan döviz kurları sebebiyle dövizle endeksli malzeme fiyatlarının artması, işçilik fiyatlarındaki yükselişin bir sonucu olarak ülkemizde konuta erişim oldukça zorlaşmış durumdadır.

Konut üreticisi ile alıcısının ortak bir platformda bulunduğu ve her iki tarafın da finansmanının sağlanabileceği, faiz oranlarından doğrudan etkilenmeyen sürdürülebilir konut finansman modellerinin ivedilikle geliştirilmesi gerekmektedir.

4. ERİŞİLEBİLİR KONUT GÖSTERGELERİNE GENEL BAKIŞ

Günümüz konut piyasasında akıl karmaşası yaratan konulardan bir tanesi “sosyal konut (social housing) ve finansal açıdan erişilebilir konut (affordable housing)” ayrımı olmaktadır. Tanım olarak bakıldığında sosyal konut, kamu desteğinin kullanıldığı; fiyatların ya da kiralara belirlenmesinde kar payının baskın olmadığı; yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte sağlığa elverişli, ucuz halk konutlarıdır.¹ Finansal açıdan erişilebilir konut ise aslında göreceli bir kavram olup, “uygun fiyatlı”² olarak pazara sunulan ve hane halkının konut alımında ödeyeceği kredi taksitleri ya da kira için ayırdığı pay dışında kalan geliri ile mevcut refah düzeyini bozmaksızın yaşamını devam ettirebileceği nitelikte erişilebilir olan konutlar şeklinde tanımlanabilir. ABD Konut Bakanlığı ise erişilebilir konutu, kredi ile konut alımında ödenen aylık taksitlerin ya da aylık kiranın hanehalkı gelirinin yüzde 30’unu aşmamasına imkan sağlayacak nitelikte fiyatlanan konut olarak tanımlamaktadır.³ Aslında konuta erişilebilirliğin nasıl tanımlanacağı veya ölçüleceği konusunda uluslararası bir fikir birliği yoktur ve hiçbir tek önlem, hanelerin uygun bir yerde kabul edilebilir bir fiyat karşılığında makul bir konut sağlama becerisine ilişkin endişeleri tam olarak kapsamamaktadır.

4.1. Erişilebilirlik Göstergeleri

Konut fiyatı-hanehalkı geliri ve konut-harcama-gelir oranı ölçümleri gibi çoğu ülkede kolaylıkla bulunabilen verilere dayanan nispeten basit ölçümler, gelir düzeylerine göre konut fiyatları (veya harcamaları) arasında bir ilişki sağlar. Artık gelir ölçümleri gibi daha veri yoğunluklu göstergeler ise hane halkının konut için ödeme yaptıktan sonra geride bıraktığı gelire odaklanmakta olup, bunlar hane halkının neye para ödediğini değerlendiren konut kalitesi ölçümlerinin yanı sıra, konut memnuniyetinin belirleyicilerinin daha iyi anlaşılmasına yardımcı olabilecek konutun karşılanabilirliğine ilişkin subjektif göstergelerle tamamlanabilir.

a- Gelir Düzeyine Göre Konut Fiyatları ve Harcamalar: Konut fiyat-gelir oranları, konut fiyatlarının genel gelir düzeylerine kıyasla nasıl değiştiğini gösterir. Fakat bu oranlar, konut kalitesi ya da borçlanma maliyetlerini dikkate almadığından, sınırlıdır.

b- Konut Harcaması-Gelir Oranı: Bu oran, bireylerin gelirlerinin ne kadarını konut masraflarına harcadıklarını gösterir ve daha ayrıntılı analiz sağlar. Yaygın bir eşik olarak %30 belirlenmiştir; %40’ı geçen harcamalar, “aşırı yük” olarak kabul edilir.

1 Sosyal konut tanımı pek çok akademik yayında farklı şekilde tanımlanmış durumda; ancak okumalarından bu konuta en toparlayıcı tanımı ve sosyal konut kapsamındaki dünya örneklerini Betül Ak Hanım’ın yazısında buldum. Merak edip incelemek isteyenler için bkz. <https://peyzax.com/sosyal-konutlar-ve-dunyadan-8-ornegi/>

2 “Uygun Fiyat” kavramı tartışmaya açık bir konu olup, bu konuda üzerinde uzlaşılan ortak bir tanım literatürde yer almamaktadır. Konu hakkında detay bilgi edinmek isteyenler için bkz. Coskun, Y. (2022), «Housing affordability: an econometric framing for policy discussions», International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/IJHMA0015-2022-01->

3 The US Department of Housing and Urban Development, <https://www.hud.gov>

c- Net Gelir Oranı (Kalan Gelir): Konut masraflarından sonra bireyin elinde kalan gelir miktarını dikkate alarak, bireylerin diğer temel harcamaları karşılayabilme gücünü analiz eder.

d- Konut Kalitesi Göstergeleri: Hane halkının konut için ödediği ücretin karşılığında hangi kaliteyi aldığı incelenir. Özellikle düşük gelirli gruplarda yaşam kalitesini değerlendirir.

e- Öznel Göstergeler: Hane halklarının konut memnuniyetlerini ölçerek, ülkeler arasında konutun kaliteli, yeterli ve uygun fiyatlı olup olmadığını değerlendirir.

Ölçüt Türü	Gösterge Örnekleri	Avantajları	Sınırlamaları
Fiyat-gelir oranları	Konut fiyat-gelir oranı, Kira fiyat-gelir oranı	Basit, sezgisel, çoğu ülkede mevcut verilere dayalı	Konut maliyet dağılımı ve konut kalitesi hakkında bilgi vermez; borçlanma maliyetlerini dikkate almaz
Harcama-gelir oranları	Konut harcama yükü, %40 gelir üstü konut harcama oranı	Basit, sezgisel, çoğu ülkede mevcut verilere dayalı	Sabit 'aşırı yük' eşiği, hane özelliklerine göre değişmez; konut kalitesi hakkında bilgi vermez
Kalan gelir ölçütleri	Barınma yoksulluğu, Konut kaynaklı yoksulluk	Barınma masrafları sonrası kalan gelirle ölçüm; düşük ve orta gelir gruplarında kullanım	Ek veri gereksinimi, minimum ihtiyaç sepeti tanımlamasının keyfiliği, genel yaşam maliyeti sorunları ile karışabilir
Konut kalitesi ölçütleri	Kişi başına oda sayısı, Aşırı kalabalıklaşma oranı, Konut yoksunluk oranı	Konut erişilebilirliğinin kalite boyutunu değerlendirir	Ülkelere göre değişkenlik gösterir; güncel veriye ihtiyaç duyabilir
Öznel konut erişilebilirliği göstergeleri	Uygun fiyatlı konut bulunabilirliği, memnuniyeti, Konutun temel kaygı olması	Konut memnuniyetinin belirleyicilerini anlamaya katkı sağlar	Beklentiler kişisel ve kültürel olarak farklılık gösterir

Tablo 4. OECD ve AB Ülkelerinde Kullanılan Konut Erişilebilirliği Ölçütleri

Konut fiyat-gelir oranları, fiyatlar ve gelir arasındaki ilişkinin zaman içinde ve/veya pazarlar arasında (örneğin ülkeler arasında) nasıl değiştiğine dair toplam düzeyde bir anlık görüntü sağlayabilir. Konut (kira) fiyatları gelirlerden daha hızlı artarsa, fiyat-gelir oranı konutun ortalama olarak daha az karşılanabilir hale geldiğini gösterir.

Ancak politika perspektifinden bakıldığında, toplam düzeyde hesaplandıkları için konut maliyetlerinin dağılımı ve konutun karşılanabilirliği hakkında çok az fikir vermesi nedeniyle fiyat-gelir oranlarının da sınırları vardır. Konut edinmek için hane halkı borçlanma maliyetlerini hesaba katmaz, kimin uygun fiyatlı konuta erişimi olup olmadığı veya bunun nedeni hakkında bilgi vermezler ve hane halkının ödediği konutun kalitesine ilişkin herhangi bir gösterge sunmazlar. Diğer taraftan, konut fiyatı-hanehalkı gelir oranı açısından eşik değer %30 olarak kabul edilmektedir. Buna göre hane halkı brüt gelirlerinin %30'undan fazlasını konut maliyetlerine harcamadığı konut “uygun fiyatlı” olarak kabul edilir. Hem Eurostat hem de OECD hanehalkı gelirinin %40'ından fazlasının konut için harcayan hanelerin payını aşırı yük eşiği olarak kabul etmektedir.

Artık gelir ölçümleri ise, hane halkı için asıl önemli olanın, gelirden ne kadarının konuta harcandığı değil, yeterli gelire sahip olup olmadıkları olduğu mantığına dayanarak, bir hane halkının konut masraflarını ödedikten sonra kalan gelir düzeyine odaklanır. Örneğin Kanada’da, bir hanenin barınma masrafını karşıladıktan sonra diğer mal ve hizmetleri karşılayabilecek ne kadar artık geliri olduğuna odaklanan Konut Zorluk Ölçütü benimsenmiştir.⁴ Artık gelir ölçümleri, geçim sıkıntısı çeken hanelerin belirlenmesinde özellikle faydalıdır.

Konut kalitesi göstergeleri, konut kalitesi ve standartları açısından hane halkının ne için ödeme yaptığını değerlendirmeye yardımcı olur. Hane halkı üyesi başına oda sayısı gibi farklı yöntemlerle konut kalitesini ölçmek mümkündür. Aslında, konut kalitesi ölçümleri diğer karşılanabilirlik önlemlerinin önemli bir tamamlayıcısı olsa da ülkeler arası ve kültürler arası farklılıkları dikkate almak gerekir.

Yukarıda tartışılan göstergeler özelinde bazı konutların karşılanabilirlik ölçütleri ülke bağlamına bağlı olarak farklılık göstermektedir. Örneğin, konut maliyetlerini gelir düzeyleriyle karşılaştıran göstergeler, doğrudan ev sahibi olanların çok büyük olduğu ülkelerde (Doğu Avrupa ve Baltık ülkeleri gibi) özellikle açıklayıcı değildir, çünkü bu tür ülkelerde ortalama olarak haneler konuta çok fazla harcama yapmazlar. Bununla birlikte, konut kalitesi göstergeleri, farklı türden bir karşılanabilirlik sorununu ortaya çıkarabilir; bu durum, birçok gerçek mülk sahibi hanenin, konutlarının düzenli bakımını veya iyileştirmelerini karşılayamadıkları ve/veya daha yeni bir eve taşınmayı karşılayamadıkları için düşük kaliteli konutlarda yaşadığını ortaya koymaktadır.

⁴ Introducing the Housing Hardship Concept (Çevrimiçi: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-needs/research-insight-introducing-housing-hardship-concept>)

5. ERİŞİLEBİLİRLİK SORUNUNA ÇÖZÜMDE DÜNYA UYGULAMALARI

Dünyada konuta erişilebilirlik sorununa çözüm olarak kullanılan yöntemler çeşitlilik göstermektedir ve genellikle ülkelerin ekonomik, sosyal, ve yasal yapılarına göre şekillenmektedir. Öncelikle genel bir değerlendirme yapılacak olup, devamında ülke bazlı çözümler ele alınacaktır.

- **Sosyal Konut Projeleri:** Devlet tarafından finanse edilen ve düşük gelirli ailelere uygun fiyatlarla sunulan konut projeleri. Bu projeler, kira veya satış yoluyla dar gelirli vatandaşların konut ihtiyacını karşılamayı amaçlar.
- **Kira Kontrolü ve Destekleri:** Kiraların belirli bir seviyede tutulması için kira kontrol politikaları uygulanabilir. Ayrıca, düşük gelirli kiracılara kira yardımı veya sübvansiyonları sağlanabilir.
- **Vergi Teşvikleri ve Sübvansiyonlar:** Hükümetler, konut inşa eden veya mevcut konutları yenileyen geliştiricilere vergi teşvikleri sunabilir. Bu teşvikler, konut üretimini artırmayı ve böylece piyasadaki arz-talep dengesini sağlamayı hedefler.
- **Kooperatif Konut Modelleri:** Konut kooperatifleri, bireylerin bir araya gelerek ortak bir mülkiyet yapısı oluşturduğu ve konut ihtiyaçlarını karşıladığı bir modeldir. Bu yöntem, maliyetleri düşürmek ve konut sahipliğini daha erişilebilir hale getirmek için kullanılır.
- **Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projeleri:** Kullanım dışı kalmış veya düşük gelirli bölgelerdeki binaların yenilenmesi, modern konutlar yaratmak ve şehir içi alanların daha verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla yapılır.
- **Kamu-Özel Ortaklıkları:** Kamu ve özel sektörün bir araya gelerek konut projeleri geliştirmesi, finansal kaynakların daha verimli kullanılmasına ve daha fazla konut üretimine olanak tanır.
- **Mikrofinans ve Konut Kredileri:** Düşük gelirli bireyler için uygun faiz oranları ve ödeme planları sunan mikrofinans veya konut kredisi programları, konut sahibi olmayı kolaylaştırabilir.
- **Küçük Ev Hareketi (Tiny House Movement):** Daha küçük, daha ekonomik ve çevre dostu evlerin inşa edilmesi, konut maliyetlerini düşürmek ve erişilebilirliği artırmak için bir başka yaklaşımdır.
- **Zorunlu Konut Alanları ve İmar Planlaması:** Belediyeler, yeni imar planlarında belirli bir oranda sosyal konut ayrılması zorunluluğu getirerek erişilebilir konut üretimini teşvik edebilir.

Bu yöntemler, tek başına veya birbirlerini destekler nitelikte kullanılarak konuta erişilebilirlik sorununa çözüm üretmeye çalışır. Her ülkenin kendi koşulları ve ihtiyaçlarına göre bu çözümleri adapte etmesi önemlidir.

5.1. Hindistan

Hindistan'da konuta erişilebilirlik sorununa yönelik kullanılan model ve stratejiler, geniş bir yelpazede farklı yaklaşımları içermektedir. Hindistan'da konut sorununun çözümü için benimsenen ana yöntemler şunlardır:

1-"Housing for All" (Herkes için Konut) Misyonu (Pradhan Mantri Awas Yojana - PMAY): Bu program, 2022 yılına kadar tüm Hint vatandaşlarının uygun fiyatlı konutlara erişimini sağlama hedefiyle başlatılmıştır. PMAY, kentsel ve kırsal alanlarda düşük gelirli gruplara yönelik çeşitli finansman modelleri, sübvansiyonlar ve kredi kolaylıkları sunar. Program, özellikle ev sahipliğini teşvik etmek ve düşük gelirli ailelerin konut satın alabilmesi için kredi faiz desteği sağlar.

2-Özel ve Kamu-Özel Ortaklıkları (Public-Private Partnerships - PPP): Hindistan, özel sektörün konut projelerine katılımını teşvik etmek için kamu-özel ortaklıkları modelini kullanır. Bu ortaklıklar, hükümetin arazi ve diğer altyapı desteği sağladığı, özel sektörün ise konut geliştirme ve inşaatı üstlendiği bir işbirliği modelidir. Bu yaklaşım, konut üretimini artırmak ve piyasadaki konut arzını genişletmek için kullanılır.

3-Düşük Gelirli Gruplar İçin Mikrofinans ve Konut Kredileri: Hindistan'da düşük gelirli gruplar için mikrofinans kuruluşları ve bankalar aracılığıyla konut kredileri sağlanmaktadır. Bu krediler, düşük gelirli ailelerin konut sahibi olabilmesi için uygun faiz oranları ve ödeme planları ile sunulmaktadır.

4-Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projeleri: Hindistan, kentsel alanlardaki gecekondulu bölgelerini ve eski yapıları dönüştürmek için kapsamlı kentsel yenileme projeleri uygulamaktadır. Bu projeler, gecekondulu sakinlerinin daha güvenli ve modern konutlara erişimini sağlamak amacıyla tasarlanmıştır. "Rajiv Awas Yojana" gibi programlar, gecekondulu bölgelerinin dönüştürülmesine yönelik finansman ve teknik destek sağlamaktadır.

5-Arazi Kullanımı Reformları ve Yasal Düzenlemeler: Hindistan hükümeti, arazi kullanımı politikalarını ve imar düzenlemelerini gözden geçirerek daha fazla konut üretimini teşvik etmektedir. Örneğin, kat yüksekliği sınırlarının artırılması veya konut geliştirme için belirli alanların ayrılması gibi politikalar, uygun fiyatlı konut üretimini artırmayı amaçlar.

6-Vergi Teşvikleri ve Sübvansiyonlar: Hindistan'da hükümet, uygun fiyatlı konut üretimini teşvik etmek için geliştiricilere çeşitli vergi teşvikleri ve sübvansiyonlar sunmaktadır.

7-Dijital Platformlar ve Şeffaflık Artırıcı Tedbirler: Hindistan, konut projelerinde şeffaflığı artırmak ve dolandırıcılığı önlemek için dijital platformlar ve e-hizmetler kullanmaktadır. Bu, özellikle arazi ve mülkiyet işlemlerinde bürokrasiyi azaltmak ve süreçleri hızlandırmak için önemlidir.

Hindistan'daki bu modeller ve stratejiler, ülkedeki hızlı nüfus artışı ve kentsel göç nedeniyle artan konut talebini karşılamak ve konut erişilebilirliğini artırmak amacıyla tasarlanmıştır.

5.2. Nijerya

Nijerya'da konuta erişilebilirlik sorunu, hızla artan nüfus, yoğun kentsel göç, yetersiz altyapı ve ekonomik zorluklar gibi çeşitli faktörlerden kaynaklanmaktadır. Bu sorunları hafifletmek ve daha fazla kişiye uygun fiyatlı konut sağlamak için Nijerya'da uygulanan bazı modeller ve stratejiler şunlardır:

1-Ulusal Konut Fonu (National Housing Fund - NHF): Nijerya hükümeti, düşük ve orta gelirli çalışanların konut finansmanına erişimini artırmak için Ulusal Konut Fonu'nu oluşturmuştur. NHF, çalışanların maaşlarından belirli bir yüzde kesinti yaparak bu fonu finanse eder ve bu fon, düşük faizli konut kredileri sağlamak için kullanılır.

2-Konut Finansmanı ve Mortgage Kredileri: Nijerya'da konut sahibi olmayı teşvik etmek amacıyla mortgage kredileri sunulmaktadır. Ancak, mortgage piyasası hala gelişmekte olup, kredi faiz oranları nispeten yüksektir ve birçok Nijeryalı için erişilebilir değildir. Bununla birlikte, hükümet ve finansal kurumlar, mortgage piyasasını genişletmek ve erişilebilirliğini artırmak için çalışmalar yürütmektedir.

3-Kamu-Özel Ortaklıkları (Public-Private Partnerships - PPP): Nijerya hükümeti, konut üretimini artırmak için kamu-özel ortaklıklarını teşvik etmektedir. Bu modelde, hükümet arazi ve altyapı desteği sağlarken, özel sektör konut projelerinin geliştirilmesini ve inşasını üstlenir. Bu ortaklıklar, uygun fiyatlı konutların inşa edilmesini ve konut açığının azaltılmasını amaçlamaktadır.

4-Arazi ve Mülkiyet Reformları: Nijerya'da konut üretimini artırmak için arazi yönetimi ve mülkiyet hakları reformları yapılmaktadır. Bu reformlar, araziye erişimi kolaylaştırmayı ve konut geliştirme projelerini teşvik etmeyi hedeflemektedir. Özellikle şehirlerde, arsa edinme süreçlerinin basitleştirilmesi ve hızlandırılması, konut üretim maliyetlerini düşürmek için önemlidir.

5-Sosyal Konut Programları: Nijerya'da, özellikle düşük gelirli gruplara yönelik sosyal konut projeleri geliştirilmiştir. Bu projeler, hükümetin veya devlet destekli kurumların finansmanı ile gerçekleştirilir ve düşük gelirli vatandaşlara uygun fiyatlı konutlar sağlanır.

6-Prefabrik ve Modüler Konutlar: Nijerya’da, uygun fiyatlı konutların hızlı bir şekilde inşa edilebilmesi için prefabrik ve modüler konut çözümleri giderek daha fazla kullanılmaktadır. Bu yöntemler, inşaat maliyetlerini düşürürken, konut üretim sürecini hızlandırmakta ve daha fazla insanın konuta erişimini sağlamaktadır.

7-Kentsel Yenileme ve Gecekondü Dönüşümü: Nijerya’da, büyük şehirlerdeki gecekondu bölgelerini ve yetersiz konut alanlarını dönüştürmek için kentsel yenileme projeleri yürütülmektedir. Bu projeler, modern ve güvenli konutların inşasını teşvik ederek, mevcut konut stokunun iyileştirilmesini amaçlar.

8-Topluluk ve Kooperatif Konutları: Nijerya’da topluluk temelli ve kooperatif konut modelleri de desteklenmektedir. Bu modeller, bireylerin veya ailelerin bir araya gelerek kolektif olarak konut projeleri geliştirdiği ve maliyetleri paylaştığı yapılandırmalardır.

Nijerya, bu ve benzeri modellerle konut açığını kapatmayı ve konuta erişimi artırmayı hedeflemektedir. Ancak, bu süreçte karşılaşılan zorluklar, finansal sınırlamalar, altyapı eksiklikleri ve hızlı kentsel göç gibi faktörler nedeniyle çözüm süreci karmaşık ve uzun vadeli bir yaklaşım gerektirmektedir.

5.3. Brezilya

Brezilya’da konuta erişilebilirlik sorununu ele almak için çeşitli stratejiler ve programlar uygulanmaktadır. Brezilya’daki bazı önemli yaklaşımlar şu şekildedir:

1-Minha Casa Minha Vida (MCMV) Programı: Brezilya hükümeti tarafından başlatılan bu program, düşük ve orta gelirli ailelere uygun fiyatlı konut sağlamayı amaçlamaktadır. MCMV, çeşitli gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlar ve kredi seçenekleri sunar ve genellikle yerel yönetimler tarafından desteklenir. Program, konut inşasını teşvik etmek ve konut sahipliğini artırmak için tasarlanmıştır. Brezilya’nın “Minha Casa Minha Vida” programı, şehir merkezine uzak bölgelerde inşa edilen konutların kalitesi ve altyapı eksiklikleri nedeniyle eleştirilmektedir.

2-Konut Kredi Programları: Brezilya’da konut sahibi olmayı teşvik eden çeşitli kredi programları bulunmaktadır. Bu programlar, düşük faiz oranları ve uzun vadeli geri ödeme planları ile finansman sağlar. Banco do Brasil ve Caixa Econômica Federal gibi devlet bankaları, bu tür krediler sunarak konut erişimini artırır.

3-Kamu-Özel Ortaklıkları (Public-Private Partnerships - PPP): Brezilya’da konut projelerini finanse etmek ve geliştirmek için kamu-özel ortaklıkları teşvik edilmektedir. Bu ortaklıklar, özel sektörün konut projelerini üstlenmesi ve hükümetin arazi, altyapı gibi destekler sağlaması şeklinde işleyebilir. Bu model, özellikle büyük ölçekli konut projeleri için kullanılır.

4-Kentsel Yenileme Projeleri: Büyük şehirlerde, özellikle favelalarda ve gecekondu bölgelerinde kentsel yenileme projeleri uygulanmaktadır. Bu projeler, mevcut yapıların iyileştirilmesi ve modern konutların inşasını teşvik eder. Ayrıca, sosyal hizmetler ve altyapı iyileştirmeleri de içerebilir.

5-Arazi Yönetimi ve İmar Reformları: Brezilya, arazi mülkiyetini ve kullanımını düzenlemek amacıyla çeşitli reformlar yapmaktadır. Bu reformlar, arsa edinme süreçlerini basitleştirir ve konut geliştirme için daha fazla alan sağlar. Ayrıca, gecekondu bölgelerinin yasal hale getirilmesi ve iyileştirilmesi de bu reformların bir parçasıdır.

6-Kooperatif ve Topluluk Konut Projeleri: Topluluklar ve kooperatifler, kendi konut projelerini oluşturmak için bir araya gelir. Bu projeler, topluluk temelli yaklaşımlar ve düşük maliyetli çözümler sunar. Kooperatif konutlar, maliyetleri düşürerek konut erişimini artırmayı amaçlar

7-Konut İnşaatında Yeni Teknolojiler: Brezilya, konut üretimini hızlandırmak ve maliyetleri azaltmak için yeni inşaat teknolojileri ve yöntemlerini araştırmaktadır. Prefabrik ve modüler konut sistemleri, bu amaçla kullanılan yaklaşımlardandır.

8-Sosyal Konut Fonları ve Sübvansiyonlar: Hükümet, düşük gelirli bireyler ve aileler için çeşitli sosyal konut fonları ve sübvansiyonlar sağlamaktadır. Bu yardımlar, konut sahipliğini destekler ve kiracılara da yardımcı olabilir.

Bu stratejiler, Brezilya'nın büyük ve çeşitli konut ihtiyaçlarına yönelik çözüm arayışlarını yansıtır. Ancak, hızlı nüfus artışı, ekonomik dalgalanmalar ve altyapı eksiklikleri gibi zorluklar, konut erişimini artırma sürecinde önemli engeller oluşturmaktadır.

5.4. Arjantin

Arjantin'de konuta erişilebilirlik sorununu ele almak için çeşitli yaklaşımlar ve stratejiler uygulanmaktadır.

1-Procrear Programı: Arjantin hükümeti tarafından başlatılan Procrear Programı, düşük ve orta gelirli ailelere konut sağlamayı hedefler. Program, konut kredileri, sübvansiyonlar ve konut inşası için destek sağlar. Procrear, özellikle genç çiftler ve düşük gelirli haneler için uygun fiyatlı konut seçenekleri sunar.

2-Konut Kredileri ve Sübvansiyonlar: Arjantin'de konut sahibi olmayı teşvik eden çeşitli devlet destekli kredi programları ve sübvansiyonlar bulunmaktadır. Bu krediler, düşük faiz oranları ve esnek geri ödeme planları sunarak, özellikle düşük ve orta gelirli bireylerin konut sahibi olmasına yardımcı olur.

3-Kamu-Özel Ortaklıkları (Public-Private Partnerships - PPP): Arjantin, kamu-özel ortaklıklarını konut projeleri geliştirmek için kullanır. Bu ortaklıklar, özel sektörün projeleri finanse etmesini ve inşaatını üstlenmesini sağlarken, hükümet arazi ve altyapı desteği sağlar.

4-Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projeleri: Özellikle büyük şehirlerdeki gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi ve modern konutlara dönüştürülmesi için kentsel yenileme projeleri uygulanmaktadır. Bu projeler, düşük gelirli bölgelerdeki yaşam koşullarını iyileştirmeyi amaçlar.

5-Düşük Maliyetli Konut Projeleri: Hükümet ve yerel yönetimler, düşük maliyetli konut projeleri geliştirerek, düşük gelirli vatandaşlara uygun fiyatlı konut seçenekleri sunar. Bu projeler, konut üretimini artırarak, konut açığını azaltmayı hedefler.

6-Kooperatif Konut Modelleri: Topluluklar ve kooperatifler, kolektif olarak konut projeleri geliştirme yoluna gider. Bu model, maliyetleri paylaşarak ve topluluk temelli çözümler sunarak konut erişimini artırır.

7-Sosyal Konut Fonları ve Destekler: Arjantin’de sosyal konut fonları ve çeşitli devlet destekleri, düşük gelirli bireylerin konut sahibi olmasını destekler. Bu fonlar, konut üretimini teşvik etmek ve konut maliyetlerini düşürmek için kullanılır.

8-Arazi Yönetimi ve İmar Reformları: Hükümet, arazi yönetimi ve imar reformları ile konut üretimini teşvik eder. Reformlar, arazi edinme süreçlerini basitleştirir ve konut projeleri için daha fazla alan sağlar.

Arjantin’deki bu stratejiler, konuta erişimi artırmayı ve konut açığını azaltmayı hedeflerken, ekonomik zorluklar ve hızlı kentsel büyüme gibi engellerle karşılaşmaktadır.

5.5. Güney Afrika

Güney Afrika’da konuta erişilebilirlik sorununu çözmek için çeşitli stratejiler ve programlar uygulanmaktadır.

1-”Breaking New Ground” (BNG) Programı: Güney Afrika hükümetinin bu programı, düşük gelirli haneler için uygun fiyatlı konut sağlamayı amaçlar. BNG, sosyal konut inşasını teşvik eder, kentsel yenileme projelerine destek verir ve gecekondu bölgelerinin dönüşümünü hedefler. Program, hem konut hem de altyapı iyileştirmelerini içerir.

2-Kamu-Özel Ortaklıkları (Public-Private Partnerships - PPP): Güney Afrika’da, konut projelerinin finansmanını ve geliştirilmesini teşvik etmek için kamu-özel ortaklıkları kullanılır.

3-Sosyal Konut Fonları ve Krediler: Hükümet, düşük gelirli bireyler ve aileler için çeşitli sosyal konut fonları ve düşük faizli kredi seçenekleri sunar. Bu finansman araçları, konut sahibi olmayı teşvik eder ve konut maliyetlerini düşürür.

4-Gecekondu Dönüşüm Projeleri: Güney Afrika’da, gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi için çeşitli projeler uygulanmaktadır. Bu projeler, gecekondu alanlarının iyileştirilmesini, modern konutların inşasını ve temel hizmetlerin sağlanmasını hedefler.

5-Kooperatif Konut Modelleri: Topluluklar ve kooperatifler, kendi konut projelerini oluşturmak için bir araya gelir. Bu model, maliyetleri paylaşarak ve topluluk temelli çözümler sunarak konut erişimini artırmayı amaçlar.

Güney Afrika’daki bu stratejiler, konuta erişimi artırmayı ve konut açığını azaltmayı hedeflerken, ekonomik zorluklar, hızlı şehirleşme ve altyapı eksiklikleri gibi engellerle karşılaşmaktadır.

5.6. Tayland

Tayland’da konuta erişilebilirlik sorununu ele almak için çeşitli stratejiler ve programlar uygulanmaktadır.

1-”Thai Home Loan Program”: Tayland hükümeti tarafından desteklenen bu program, düşük ve orta gelirli ailelere uygun fiyatlı konut kredileri sağlamayı hedefler. Bu program, konut sahibi olmayı teşvik etmek için düşük faiz oranları ve esnek geri ödeme seçenekleri sunar.

2-Sosyal Konut Projeleri: Tayland’da, düşük gelirli gruplara yönelik sosyal konut projeleri geliştirilmiştir. Bu projeler, genellikle devlet veya devlet destekli kuruluşlar tarafından finanse edilir ve konutları düşük maliyetlerle sunar.

3-Kamu-Özel Ortaklıkları (Public-Private Partnerships - PPP): Tayland, konut projelerini finanse etmek ve geliştirmek için kamu-özel ortaklıkları modelini kullanır. Bu modelde, özel sektör konut projelerini geliştirirken, hükümet arazi ve altyapı desteği sağlar.

4-Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projeleri: Büyük şehirlerde, özellikle gecekondu bölgelerinde kentsel yenileme projeleri yürütülmektedir. Bu projeler, eski yapıların modernize edilmesini ve konutların iyileştirilmesini içerir. Ayrıca, bu projeler genellikle temel hizmetlerin sağlanmasını da içerir.

5-Kooperatif Konut Modelleri: Tayland'da, topluluklar ve kooperatifler tarafından yürütülen konut projeleri mevcuttur. Bu projeler, topluluk temelli çözümler sunarak konut maliyetlerini düşürür ve erişilebilirliği artırır.

6-Arazi Yönetimi Reformları: Tayland hükümeti, arazi mülkiyetini ve kullanımını düzenlemek amacıyla çeşitli reformlar yapmaktadır. Bu reformlar, konut geliştirme için daha fazla alan sağlamak ve arsa edinme süreçlerini kolaylaştırmak hedefindedir.

7-Düşük Maliyetli Konut Projeleri: Tayland'da, düşük maliyetli konut projeleri geliştirilmekte ve bu projeler genellikle devlet destekli veya özel sektör tarafından finanse edilmektedir. Bu projeler, konut üretimini artırmak ve konut açığını azaltmak için tasarlanmıştır.

8-Konut Sübvansiyonları ve Destekler: Devlet, konut sahibi olmayı teşvik etmek için çeşitli sübvansiyonlar ve finansal destekler sağlar. Bu destekler, özellikle düşük gelirli bireylerin konut sahibi olmasını kolaylaştırmak için kullanılır.

Tayland'daki bu stratejiler, konuta erişimi artırmayı ve konut açığını azaltmayı hedeflerken, hızlı şehirleşme, ekonomik zorluklar ve altyapı eksiklikleri gibi engellerle karşılaşmaktadır.

5.7. Singapur

Singapur'da konuta erişilebilirlik sorununu ele almak için çeşitli stratejiler ve programlar uygulanmaktadır.

1-Hükümet Kontrolünde Konut Üretimi: Singapur'da konut üretiminin büyük bir kısmı doğrudan hükümet tarafından yapılmaktadır. Housing and Development Board (HDB) adlı devlet kurumu, ülkenin konut politikalarını yönlendirir ve geniş kapsamlı konut projeleri geliştirir.

2-Yüksek Oranda Kamu Konutu: Singapur'da halkın yaklaşık %80'i HDB tarafından inşa edilen kamu konutlarında yaşamaktadır. Bu konutlar, genellikle uygun fiyatlarla satılır veya kiralanır ve farklı gelir gruplarına hitap edecek şekilde tasarlanmıştır.

3-Uzun Vadeli Kiralamalar ve Satışlar: HDB konutları, genellikle 99 yıllık bir kiralama sözleşmesi ile satılmaktadır. Bu uzun vadeli kira modeli, konutun bir yatırım aracı olarak kullanılmasını engellerken, konut sahipliğini teşvik eder.

4-Sübvansiyonlu Fiyatlandırma: HDB konutları, düşük ve orta gelirli ailelere uygun fiyatlarla sunulur. Hükümet, konut fiyatlarını sübvansie eder ve faizsiz veya düşük faizli krediler sağlar.

5-Etnik Entegrasyon Politikası: Singapur, kamu konutlarında etnik çeşitliliği ve entegrasyonu teşvik eden bir politika izler. HDB konutlarında belirli bir etnik gruptan olan sakinlerin oranını sınırlayarak, toplumsal uyumu ve entegrasyonu artırmayı hedefler.

6-Karma Kullanım Konut Projeleri: HDB konut projeleri, genellikle ticari alanlar, okullar, parklar ve diğer sosyal altyapılar ile entegre şekilde tasarlanır. Bu durum, konut sakinlerine hem yaşam alanları hem de gerekli hizmetler sunar.

7-Sürdürülebilir ve Yeşil Konut Gelişimi: Singapur, HDB projelerinde sürdürülebilirlik ilkelerine büyük önem verir. Yenilenebilir enerji kullanımı, yeşil binalar ve çevre dostu altyapı geliştirmeleri teşvik edilir.

5.8. Almanya

Almanya, konut edinimi ve finansmanı konusunda zengin bir deneyime sahip olan bir ülkedir. Ülke genelinde, konut piyasası çeşitli finansman modelleri ve sosyal konut politikaları ile desteklenmektedir. Almanya'daki konut sisteminin temel bileşenlerini şu şekilde inceleyebiliriz:

1. Geleneksel Mortgage Sistemleri: Almanya'daki mortgage sistemi, diğer ülkelerdeki mortgage sistemlerine benzerlik gösterse de, birkaç önemli fark barındırmaktadır. Almanya'da mortgage kredileri genellikle sabit veya değişken faizli olarak sunulmaktadır. Sabit faizli krediler, alıcılara belirli bir süre boyunca (genellikle 5, 10 veya 15 yıl) sabit bir faiz oranı sağlar. Bu, alıcıların geri ödemelerini öngörmelerine yardımcı olur. Değişken faizli krediler ise piyasa faiz oranlarına bağlı olarak değişiklik gösterir ve daha fazla risk taşır. Almanya'da mortgage süresi genellikle 15-30 yıl arasında değişir. Bankalar, mortgage kredisi verirken genellikle %20-30 arasında bir peşinat talep ederler. Bu, borçlanmayı azaltırken, alıcıların finansal durumlarını daha sağlam bir temele oturtmalarına yardımcı olur.

2. Bausparkassen Sistemi: Almanya'da konut edinimi için yaygın bir diğer model Bausparkassen sistemidir. Bu sistem, bireylerin tasarruf yaparak uygun şartlarla konut sahibi olmalarını sağlamak amacıyla tasarlanmıştır. Bausparkassen, bireylerin belirli bir süre boyunca tasarruf etmelerini ve daha sonra bu birikimle birlikte düşük faizli bir konut kredisi almalarını sağlar. Bu modelde, bireyler genellikle yıllık belirli bir miktarı tasarruf hesabına yatırır. Belirli bir süre sonra, birikimlerine ek olarak devlet destekli kredi alarak konut sahibi olabilirler. Bu sistem, konut edinim sürecini daha öngörülebilir hale getirirken, bireylerin finansal planlama yapmalarını da kolaylaştırır.

3. Kooperatif Konut Modelleri (Wohnungsgenossenschaften): Almanya'da kooperatif konut yapıları, konut edinimini teşvik eden önemli bir mekanizma olarak öne çıkmaktadır. Almanya'da birçok konut kooperatifi bulunmaktadır. Bu kooperatifler,

bireylerin bir araya gelerek ortak mülkiyet altında konut sahibi olmalarını sağlar. Kooperatif üyeleri, aylık aidatlar ödeyerek hem kooperatifin yönetim masraflarını hem de mortgage geri ödemelerini karşılarlar. Bu sistem, sosyal dayanışmayı teşvik ederken, üyelerin de uzun vadede konut sahibi olmalarını sağlar.

Konut kooperatifleri, genellikle düşük gelirli bireyler için uygun fiyatlı konutlar sunmaktadır. Bu tür kooperatifler, toplumun ihtiyaçlarına göre konut projeleri geliştirme kapasitesine sahiptir. Ayrıca, kooperatif üyeleri, kendi konutlarını yönetme ve karar alma süreçlerinde söz sahibi olurlar, bu da sosyal katılımı artırır.

4. Sosyal Konut Politikaları: Almanya, sosyal konut politikaları açısından da zengin bir deneyime sahiptir. Devlet, özellikle düşük ve orta gelirli ailelerin konut edinimini desteklemek amacıyla çeşitli politikalar geliştirmiştir.

Almanya’da devlet destekli sosyal konut projeleri için özel fonlar bulunmaktadır. Bu fonlar, düşük gelirli ailelere yönelik konut projelerinin finansmanını sağlamakta ve böylece sosyal konut açığını kapatmaya yönelik adımlar atmaktadır. Devlet, bu tür projelerde genellikle düşük faizli krediler ve hibe desteği sunar.

Almanya’da konut piyasasında kira kontrolü uygulanmaktadır. Bu düzenlemeler, kiracıların haklarını koruma ve konutun ulaşılabilirliğini artırma amacı taşır. Hükümet, kira artışlarını sınırlayarak, konutun daha ulaşılabilir olmasını sağlamaya çalışmaktadır. Bu durum, özellikle büyük şehirlerde kiracıların yaşadığı finansal zorlukların hafifletilmesine yardımcı olmaktadır.

Almanya’daki konut finansmanı sisteminin bazı eleştirileri bulunmaktadır:

a- Erişim Sorunları: Düşük gelirli bireylerin uygun fiyatlı konutlara erişimi, çoğu zaman zorlu bir süreçtir. Sosyal konut projeleri, yeterli sayıda konut üretememekte ve bu durum, konut açığının artmasına yol açmaktadır.

b- Konut Kalitesi: Bausparkassen ve kooperatif sistemlerinin sunduğu konutların kalitesi, bazı bölgelerde yeterli olmayabilmektedir. Özellikle, yeni inşa edilen konutların altyapı eksiklikleri ve sosyal hizmetlere erişim konusunda sorunlar yaşanmaktadır.

c- Kira Artışları: Kiralara getirilen sınırlamalar, bazı durumlarda konut sahiplerinin yatırım yapma isteğini azaltmakta ve uzun vadede kiralık konut arzını etkileyebilmektedir.

Almanya, konut edinimini kolaylaştırmak amacıyla çeşitli yenilikçi çözümler aramaya devam etmektedir.

b- Yerel Yönetimlerin Rolü: Yerel yönetimlerin, sosyal konut politikalarında daha aktif rol oynaması, toplumsal ihtiyaçlara daha iyi cevap verebilir. Bu bağlamda, yerel halkın katılımı teşvik edilmeli ve toplumsal dayanışma artırılmalıdır.

c- Sürdürülebilirlik: Almanya, sürdürülebilir konut projelerine yönelmekte ve çevresel etkileri azaltmayı hedeflemektedir. Enerji verimliliği ve yeşil binalar gibi uygulamalar, hem ekonomik hem de çevresel açıdan fayda sağlamaktadır.

5.9. Birleşik Krallık

Birleşik Krallık'ta kişilerin mülk alımlarında sınırlama/fazla mülke yüksek oranlı vergi gibi farklı uygulamalar gündeme gelebilmektedir. Ayrıca, Birleşik Krallık'ta erişilebilir konut sahipliği için mevcut cari kira değerlerinin %20 altında piyasaya sunulan "Erişilebilir Kiralık Konut (Affordable Housing for Rent)"; cari piyasa değerinin en az %20 altında bir indirimle satışa sunulan ve hane halkı geliri ile cari konut satış fiyatlarına göre uygunluk kriterleri belirlenen "İndirimli Satışa Sunulan Konutlar (Discounted Market Sales Housing) ve gelir yetersizliği nedeniyle mevcut piyasa koşullarına konut sahibi olamayanlar için paylaşımlı mülkiyet, kredi finansman desteği gibi farklı uygulamalar söz konusudur. Diğer taraftan, yine Birleşik Krallık'ta, aktif olarak uygulanan bir diğer model ise "Mülkiyet Paylaşımlı Konut Sahipliği (Shared Ownership)" sistemidir. Model aslında ilk kez ev satın alacaklara veya halihazırda bir eve sahip olmayanlara yeni inşa edilen ya da ortak paylaşımlı bir mülkte yeniden satışa çıkmış evlerden hisse satın alma fırsatı vermek için geliştirilmiş bir yapıya sahip. İngiltere, Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda'da uygulamalar farklılık göstermekle birlikte kişiler genellikle konut birlikleri (housing association) ya da belediyeler tarafından piyasaya sunulmuş olan yeni inşa edilmiş bir evin toplam değerinden bir hisse satın alıyorlar. Sisteme giriş genellikle %25'lik bir hisse satın alınarak başlıyor, en fazla %75'lik hisse alımına imkan tanınıyor (nadiren %100). Geri kalanı için kira ve hizmet bedeli ödeniyor. Ödenen kira limiti ise ev sahibinin sahip olduğu hisse değerinin %2,75'i oranında oluyor. Her ne kadar sonraki dönemlerde daha fazla oranda hisse alınması zorunlu olmasa bile, uygulamada daha sonra kişiler maddi güçlerinin yettiği oranda merdiven basamakları sistemine (staircasing) benzetilen şekliyle istedikleri zaman evin %10 ve daha fazlasını parçalar halinde satın alabiliyorlar. Her merdiven çıktığında ise (evin daha çok hissesi satın alındığında), konut derneği ya da belediye evin değerlemesini yaptıracağı için her yeni hisse alımı güncel piyasa fiyatından yeniden belirleniyor. Daha fazla hisse satın alınması daha az kira ödenmesi anlamında geliyor. Ayrıca istenirse evin kişiye ait olan kısmı satılarak başka bir eve geçiş yapılabilir.

İngiltere'de özellikle alt gelir gruplarının konuta erişilebilirlik sorununa çözüm anlamında geliştirilmiş bu sistemde, kişilerin hane toplam geliri yıllık 80.000 £ veya daha altındaysa (Londra'da yılda 90.000 £ veya daha az) ve kişiler satın almayı planladıkları bir evin peşinat ve kredi ödemelerinin tamamını karşılayamıyor ise bu sistemden faydalanabiliyorlar.

Ortak mülkiyet sistemi, kişilerin henüz düşük gelir elde ettikleri ortamda, bütçelerini fazla zorlamadan bir ev sahibi olarak mülk basamaklarına çıkılmasına imkan sağlıyor.

Aylık kira ödemeleri genellikle konut kredisi kullanımındaki aylık taksit miktarlarından ve normal kira bedellerinden daha düşük. Gelecekte “merdivenlime” olarak adlandırılan bir işlemle evinizin daha fazla hissesini satın alma seçeneği sunuluyor. Çoğu durumda, alıcılar %100'e kadar merdivenleme yapabiliyorlar. Sahip olunan hisseler istenildiği zaman satılabilir. Kira bedelleri düzenli ödendiği sürece, kiralama süresi boyunca (99 ya da 125 yıl gibi) mülkte yaşayabilmek de mümkün. Diğer taraftan, hisse oranı ne kadar düşük olursa olsun mülkteki arsa kirasının (ground rent) ve hizmet bedelinin (service charge) %100'ünün ödenmesi gerekiyor. Kişiler evlerin iç mekanlarını dekore etmekte özgür olsalar bile, evde herhangi bir yapısal değişiklik yapmadan önce ilgili konut sağlayıcısından izin alınması gerekebiliyor. Aslında, evin tamamını alıncaya kadar evin kişiye ait olmadığını unutmamak gerekiyor.

5.10. Diğer Ülke Uygulamaları

İsveç'teki kooperatif mülkiyet modeli, bireylerin konutun kendisine değil, kooperatifin hissedarı olarak sahip olmasına dayanır. Bu model, bireylerin aylık aidatlar ödeyerek konutlarını finanse etmelerini sağlar. Kooperatif sistemleri, özellikle büyük şehirlerde konut edinimini kolaylaştırırken, toplumsal dayanışma ve paylaşım kültürünü de teşvik eder.

Uruguay'da uygulanan Meviri programı, düşük gelirli ailelere yönelik sosyal konut projelerini destekleyen bir modeldir. Program, ailelerin iş gücü ve kaynak desteği sağlamasına olanak tanıırken, konut edinimini teşvik eder. Ayrıca, bu program, yerel toplulukların güçlendirilmesine ve sosyal uyumun artırılmasına yardımcı olmaktadır.

Avusturya, sosyal konutları ve konut kooperatiflerini yoğun bir şekilde kullanarak dikkat çekici bir konut modeli oluşturmuştur. Özellikle Viyana'da nüfusun yaklaşık %60'ı devlet tarafından sübvans edilen kiralık konutlarda yaşamaktadır.

Hollanda, konut kooperatifleri ve sosyal konut sistemini yaygın bir şekilde kullanır. Ülkenin konut politikası, yüksek kaliteli ve uygun fiyatlı konutlar sağlamayı hedefler. Ayrıca, Hollanda'da sosyal konut projeleri için özel yatırımcıların katılımını artırmaya yönelik düzenlemeler yapılmaktadır. Bu kurgu, sosyal konut projelerinin finansmanını çeşitlendirmekte ve sürdürülebilirliğini artırmaktadır.

İspanya'da ise hükümet 18 Nisan 2023 Salı günü resmi olarak desteklenen ve kısa adı SAREB (The Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) olan bankadan haciz konulan evleri ve arazileri satın alma ve bunları uygun fiyatlı 50.000 toplu konut birimine dönüştürme planını onayladı. Amaç, “gençler için daha erişilebilir konut sağlamak” ve aylık kira ödemelerinde ılımlı artışlar sağlamak olarak belirlenmiş durumdadır. Plan, SAREB bankasından 21.000 boş evin satın alınmasını ve toplu konut olarak bölgesel hükümetlere devredilmesini içermektedir.

6. TÜRKİYE’DEKİ UYGULAMALAR VE ÖNERİLER

Tüm dünyanın gündemime oturan ve pandeminin seyriyle gittikçe derinleşen barınma sorununa çözüm aramaktadır. Ülkemizde konut sorununa neden olan etmenlerden nüfus artışı, göç hareketleri, kentleşme, son yıllar da mülteci, sığınmacı gibi göçmen nüfusunda yaşanan hızlı hareketler ile ekonomik sorunlar konut sorunu üzerinde doğrudan etkiye sahipken; son olarak Şubat ayında yaşadığımız Kahramanmaraş merkezli doğal afetin etkilediği kitlesel göç ve ani konut talebi sorunun daha da büyümesine neden olmuştur. Diğer taraftan mevcut konut stokunun eskimesi ve plansız yapılaşma konut sorununun büyümesinde ve konut açığının artmasında etkili olmaktadır. Raporun bu kısmında öncelikle yukarıda nedenleri aktarılan erişilebilirlik sorununa ilişkin öncelikle 12nci Kalkınma Planı ve 2025 yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Planında yer alan değerlendirmeler, devamında ise Toplu Konut İdare’nin uygulamaları, ülkemizdeki özel sektör kuruluşları tarafından uygulanan modeller ve sivil toplum kuruluşlarının önerileri aktarılacaktır.

6.1. 12nci Kalkınma Planı (2024-2028 Yılları)

2024-2028 dönemi için 12nci Kalkınma Planı Meclis’e sunularak kabul edildi. Plan, Cumhuriyetimizin yüzüncü yılında ülkemizin potansiyelini harekete geçiren, bu sayede sürdürülebilir ve kapsayıcı büyüme hedefinin gerçekleştirilmesini sağlayan bütüncül bir yol haritasını hedefliyor. Planın temel amacı, konut politikalarında sürdürülebilir kentsel çevre için konut planlaması ve yönetiminin bütüncül olarak ele alınması ve veriye dayalı etkin işleyen konut piyasasında barınma hakkı çerçevesinde başta dar gelirli olmak üzere herkesin ekonomik olarak karşılanabilir, enerji verimli, dirençli, güvenli ve sağlıklı konutlara erişiminin sağlanması. Detayları ele alındığında;

1. Erişilebilir Konuta Yönelik Hedefler: Arz ve talep dengesi gözetilerek herkesin güvenli, dirençli, ekonomik olarak karşılanabilir konutlara erişimi artırılacaktır. Özellikle kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı çözümler üretilebilmesi için dar gelirli, kadınlar, engellilere ve gençlere yönelik toplu konut uygulamaları yürütülecektir.

2. Dirençli Kentlere İlişkin Hedefler: Afetler sonrasında acil barınma ihtiyacını ivedilikle karşılamak için gerçekleştirilen ve imar mevzuatını değiştiren düzenlemeler, sürdürülebilir konut çevresi, uygulamada etkinlik, afetlere karşı risk azaltma ve dirençlilik, eskisinden daha sağlam inşa prensipleri doğrultusunda yeniden gözden geçirilecektir. Afetler sonucunda ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanmasında bütüncül, adil, maliyet etkin, şeffaflığı ve hesap verebilirliği esas alan çözümler geliştirilecektir. Afetlerden etkilenenlere temel insani ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, güvenli, ulaşılabilir, afetlere karşı dayanıklı ve asgari hayati hizmetleri içeren afet konutları bütüncül bir planlama dâhilinde inşa edilecektir. Afet konutlarının yapımında afetzedelerin barınma ihtiyacını en kısa zamanda karşılayacak şekilde hak sahipliği, geri ödeme ve finansman yöntemleri ile ilgili mevzuat yeniden ele alınacaktır. Afetze-

delerin barınma ihtiyacının karşılanmasında standart, işlem sürelerini kısaltan, afet-ten etkilenme ve konut sahipliğini hakkaniyete uygun şekilde dikkate alan modeller ve süreçler geliştirilecektir. Dayanıklı konut üretiminde beşeri ve teknik kapasite artırılacaktır.

3. Kentsel Dönüşüme Yönelik Hedefler: Kentsel dönüşümün şehir dokusuna, estetiğine ve kimliğine uygun şekilde yerinde dönüşüm anlayışıyla, yaşam kalitesini yükseltme ile kent aidiyetini ve yerel bağları güçlendirme amacı çerçevesinde farklı müdahale türlerini içeren bütüncül bir bakış açısıyla yürütülmesi sağlanacaktır. Kentsel dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesine ilişkin afet ve iklim tehlikeleri, toplumsal ve ekonomik güçlükler, yapı stoku niteliği ve risk analizlerini dikkate alan bir değerlendirme sistemi geliştirilecektir.

Kentsel dönüşümün yaygınlaştırılması için finansman modelleri ve araçları geliştirilecektir. Kentsel dönüşüm projeleriyle, sosyal yapının ihtiyaçlarına ve sürdürülebilir şehirleşme özelliklerine uygun ve afetlere karşı dirençli yerleşim alanları oluşturulacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşma süreçleri geliştirilecek ve süreç hızlandırılacaktır. Ulusal ölçekte kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin proje verilerinin ilgili paydaşlar tarafından izlenebilmesini sağlayacak bilgi sistemi altyapısı geliştirilecektir.

4. Gayrimenkul Veri Yönetimine İlişkin Hedefler: Konut sektöründe arz ve talep yönlü ihtiyaç duyulan veri kaynakları geliştirilecek, konut arz ve talebinin niteliğini veriye dayalı analizlerle belirlemeye yönelik araştırma ve projeler desteklenecektir. Kaçak yapı stoku ortaya konulacak ve kaçak yapılaşmayı önleyici tedbirler alınacaktır. Gayrimenkul piyasasının etkin işlemlerine katkı sağlanması amacıyla gayrimenkullerin gerçek değerinin takibine yönelik mekanizma kurulacaktır. Gayrimenkul değer değişimlerinin takip edilmesi ve taşınmaz değer haritalarının oluşturulabilmesi için teknik altyapı geliştirilecektir. Gayrimenkullerin gerçek değerleri tespit edilecek ve değer artışlarının kentsel dönüşümde finansman kaynağı olarak kullanılması sağlanacaktır. Değer artışının yüksek ve düşük olduğu dönüşüm alanları arasında çapraz finansmanın kullanımının yaygınlaştırılması için merkezi ve yerel kurumlarda farkındalık ve yetkinlik artırılacaktır.

12'nci Kalkınma Planı doğrultusunda "herkes için uygun konut piyasası, dirençli kentler ve kentsel dönüşüm ile veri yönetimine dayalı akıllı şehirlere" yönelik hedeflerin öne çıktığı söylenebilir.

6.2. 2025 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

2025 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı 30 Ekim 2024 tarihli Resmi Gazete'nin mükerrer sayısında yayımlandı. Gayrimenkul sektörü özelinde kapsamlı değerlendirmeler söz konusu. Programda ele alınan değerlendirmeler aşağıdaki şekildedir:

1. İnşaat Sektörü Politikaları ve Tedbirler: Burada, net sıfır karbon hedefi doğrultusunda yenilebilir kaynakları kullanan, sürdürülebilir ve güvenli çevre oluşturmak, teknoloji kabiliyeti yüksek bir inşaat sektörü oluşturmak ve ülkemizi yurt dışında küresel bir marka haline getirmek temel amaçtır.

Yapısal Reformlar ve Sektör Gelişimi: İnşaat sektörünün yeşil dönüşümü sağlanacaktır. Sektörde sürdürülebilir bir büyümeyi sağlamak için yenilikçi teknolojilerin daha fazla kullanımı teşvik edilecektir. Örneğin, dijitalleşme ve akıllı bina çözümleri gibi gelişmiş inşaat teknolojileri yaygınlaştırılacaktır.

Kaynak Verimliliği: İnşaat malzemelerinin sürdürülebilir ve verimli kullanımına önem verilecek, geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanımı desteklenecektir.

Çevreye Duyarlı Yapılaşma: Binaların karbon salınımını azaltacak şekilde inşa edilmesi, doğal afetlere dayanıklı olması ve enerji verimliliğinin sağlanması amacıyla standartlar yükseltilecektir.

2. Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Tedbirler: Burada, afet tehlikesi altındaki riskli alanlar ile bu alanların dışındaki riskli yapıların sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanına dönüştürülmesine yönelik uygulamaları etkinleştirmek ve yaygınlaştırmak temel amaç olarak benimsenmiştir.

Dönüşüm Alanlarının Tespiti: Eski ve riskli yapıların yoğun olduğu alanlar öncelikli dönüşüm bölgeleri olarak belirlenecektir. Bu çerçevede, afet riskine karşı dayanıklı şehirleşme öne çıkarılacaktır. Kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanması zorunlu hale getirilecektir.

Önceliklendirme ve Bilgilendirme: Kentsel dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesine ilişkin analizlerde kullanılmak üzere veri altyapısı geliştirilecektir. Ulusal ölçekte kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin proje verilerinin izlenebilmesini sağlayacak bilgi sistemi altyapısı geliştirilecektir. İstanbul'da yarısı bizden kentsel dönüşüm kampanyasına devam edilecektir.

3. Şehirleşme Politikaları ve Tedbirler: Burada planlı Kentleşme Stratejisi: Mekânsal planların yapımında afet tehlike ve riskleri ile dirençliliğe yönelik analizlerin yapılmasında kullanılacak veri ve bilgi altyapısı geliştirilecektir. Üç ilde 1/1000 ölçekli afet risk haritası hazırlanacaktır.

Yeşil Alanların Artırılması: Kişi başına düşen yeşil alan miktarının artırılması hedeflenmekte ve şehirlerde park, bahçe gibi alanların artırılması için çeşitli projeler yürütülecektir. Bu kapsamda, 85 milyon m² alanda millet bahçelerine ilişkin yer seçimi, projelendirme ve yapım çalışmaları yürütülecektir.

Veri Altyapısının Güçlendirilmesi: Kadastro modernizasyonunun tamamlanması amacıyla kadastro güncelleme, iyileştirme, sayısallaştırma süreçleri gerçekleştirilecektir. Kentlerde üç boyutlu şehir ve bina modellerinin üretilmesine yönelik çalışmalar yürütülecektir.

Gayrimenkul Değer Haritalarının Üretilmesi: Gayrimenkul değerinin doğru tespit edilmesi ve değer değişimlerinin sağlıklı takip edilebilmesi için taşınmaz değer haritalarının oluşturulması için teknik altyapı geliştirilecek; mevzuat çalışmaları yapılacaktır. Bu kapsamda Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine entegre bir gayrimenkul değer bilgi merkezi kurulacaktır.

4. Konut Politikaları ve Tedbirler: Burada, sürdürülebilir kentsel çevre için konut planlaması ve yönetiminin bütüncül olarak ele alınması ve veriye dayalı etkin işleyen konut piyasasında barınma hakkı çerçevesinde başta dar gelirli olmak üzere herkesin konut ekonomik olarak karşılanabilir, enerji verimli, dirençli, güvenli ve sağlıklı konutlara erişiminin sağlanması temel amaçtır.

Ulaşılabilir Konut Üretimi: Özellikle kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı çözümler üretilebilmesi için dar gelirlilere, kadınlara, engellilere ve gençlere yönelik toplu konut uygulamaları yürütülecek olup, Sosyal Konut Projesi kapsamında 100bin konut üretimi hedeflenmiştir.

Konut Arzını Artıcı Faaliyetler: Kira ve konut fiyatlarındaki gelişmeleri de göz önünde bulundurarak, salgın döneminde daralan konut arzı hızla artırılacak, depremin oluşturduğu konut stokundaki kayıpların telafisine yönelik yeni sosyal konut projeleri geliştirilecek ve dar gelirli vatandaşların konuta erişimi kolaylaştırılacaktır. Bu kapsamda 100bin sosyal konuta ilave, İlk Evim İlk Arsa Projesi ile arsa üretimine devam edilecek olup, yaklaşık 103bin hak sahibi için plan onayının tamamlanması sağlanacaktır.

6.3. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulamaları

Türkiye'deki Toplu Konut İdaresi (TOKİ), ülke genelinde konut sorununun çözümü amacıyla oluşturulan politikaların uygulamasında kamu tarafında etkin bir kuruluş olarak varlığını sürdürmektedir. TOKİ, 1984 ile 2002 yılları arasında konut teknolojisi ve konut finansmanının geliştirilmesinde etkili olmuş, portföyündeki arsalar üzerinde 43 bin 145 konutun üretimini üstlenmiş ve 19 yıl içerisinde 940 bin konuta kredi desteği sağlamıştır. Konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretmek ve sağlıklı ve yaşanabilir kentsel çevrelerde yeterli ve nitelikli konut üretiminin sağlanması doğrultusunda 2002 yılından itibaren önemli gelişmeler ve yasal düzenlemeler kaydedilmiştir.

58'inci T.C. Hükümet Programı ile birlikte açıklanan “Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı” 1 Ocak 2003'te kabul edilmiş, bu planla “yenileme”, “dönüşüm” ve “nitelikli konut üretimi” hedefleri belirlenmiş ve TOKİ'ye ilgili planın uygulama sorumluluğu verilmiştir. 9 Temmuz 2018 tarih ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca TOKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlanmıştır.

TOKİ, 2002-2022 yılları arasında 1.170.000 konutun üretimini gerçekleştirmiştir. Üretimin %87'si sosyal konuttur. TOKİ projelerinin diğer bölümü ise kaynak geliştirme projeleridir. İdare, ihtiyaç sahibi hedef kitlelerin taleplerini ve ödeme koşullarını ön planda tutarak konut üretiminde önemli bir rolü üstlenmiş durumdadır. TOKİ, uygun fiyatlı konutlar inşa ederek, özellikle büyük şehirlerde konut açığını kapatmayı hedeflemektedir.

Konut sertifikası geçmiş dönemlerde erişilebilirlik sorununa yönelik TOKİ tarafından ilk uygulamaya alınan çözümlerden biri olmuştur. 15 Ekim 1989'da Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği” ile yeni bir yatırım aracı piyasa ile tanıştırılmış ve “1 metrekairelik umut” sloganıyla konuta erişim sorununa çözüm getirilmeye çalışılmıştır. 1989 yılında yürürlüğe giren ilgili yönetmelik kapsamında kişilerin tasarruflarının teşvikini ve konut maliyet artışlarına karşı korunmasını amaçlayan konut sertifikası, 5 yıl vadeli brüt 1m2 konuta eşdeğerde bir menkul kıymet olarak tanımlanmış ve ilk uygulama yeri İstanbul Halkalı 1nci etap toplu konut projesi olarak karşımıza çıkmıştır. Toplamda brüt 250bin m2 alanı kapsar nitelikteki konutlar (toplam 4.312 konut) için ihraç planlanmıştır. Mevzuat gereği TOKİ, sertifikanın ilk ihraç tarihinde ilgili projedeki brüt 1 m2 konutun satış bedelini (sıfır şerefiye) saptamış ve ilan etmiştir. Belirlenen bu değer bir konut sertifikasının nominal değerini temsil etmiş ve bu değer takip eden ilan tarihine kadar geçerli kılınmıştır.

Konut sertifikası yönetmeliği, sertifika sahiplerinin sahip oldukları sertifikalarını anlaşmalı banka şubesine ibraz ederek her zaman nakde çevrilebilmesine imkan sağlamıştır. Bu doğrultuda TOKİ, inşaat maliyetlerini ve piyasa koşullarını esas alarak nakde çevirme değerini saptamış ve her ayın onuncu işgünü ilan etmiştir. TOKİ, konut satışlarında şerefiye değerlerini, alıcıların başvuracakları yeri, sertifika miktarlarını, kredi şartlarını, satış süresini ve satışa ilişkin usul ve esaslarını düzenli olarak ilan etmiş. Konut almaya hazır olan sertifika sahipleri İdare'ce yapılan ilandan sonra, ilanda belirtilen süre içinde satın alma başvurusunda bulunmuşlar; ihraç edilen sertifikalar standart (sıfır şerefiye) konutu temsil ettikleri için de açıklanan şerefiye payı nakden tahsil edilmiştir. Sertifika sahipleri almak istedikleri konutun brüt m2'sine tekabül eden miktarda sertifika ibraz ederek, müracaat tarihinden itibaren 1 yıl içinde konutları teslim almışlardır.

Diğer taraftan, ilgili yönetmeliğin 8nci maddesi “Kredilendirme” başlığını taşıyor. İdare, konutların teslim tarihindeki 30 m2'ye denk gelen sertifika piyasa değerini saptayarak azami kredi miktarını ilan etmiş ve sahip olunan sertifikalar peşinat kabul edilerek kalan kısım için Toplu Konut Fonu kaynakları üzerinden krediye erişim imkanı sağlamıştır.

Özetle, konut teslim tarihinde, 30m² = 30 sertifikanın piyasa değerini kredi olarak kullanabilmek mümkün hale getirilmiş. Yönetmelik gereği, brüt 120 m²'den büyük konutlar için ise kredi kullandırılması engellenmiştir.

6.4. Konut Yapı Kooperatifi Uygulamaları

Türkiye’de konut yapı kooperatifleri tasarruf birikimleri ile erişilebilir konut üretiminde öncü olmuştur. Konut kooperatifleri Toplu Konut Yasaları ve Toplu Konut Fonu desteğinde 1980’lerin ikinci yarısından itibaren etkinliklerini artırmışlardır. Ruhsatlı konut üretimi içindeki paylarını %30’lar seviyesine kadar yükseltmiştir. Ancak, 2000 yılından sonra gayrimenkul sektöründe değişen fon yapısı, yasalar ve uygulanan politikalar nedeniyle konut yapı kooperatif sistemine olan ilgi azalmaya başlamıştır. 2010’dan sonra düşüş hızlanmış ve 2023 yılında %1'lere kadar inmiştir.

Yıl	Kooperatif Yapı Sayısı	Daire Sayısı
2002	1.500	20.510
2003	1.401	17.655
2004	1.961	24.284
2005	2.433	32.076
2006	3.108	49.308
2007	2.629	38.692
2008	1.814	30.730
2009	1.938	30.488
2010	2.561	50.541
2011	724	12.981
2012	636	10.765
2013	2.007	16.259
2014	867	14.828
2015	739	14.336
2016	752	12.435
2017	751	17.595
2018	487	8.219
2019	214	4.231
2020	258	7.524
2021	441	6.678
2022	656	8.716
2023	750	17.511
2024	435	9.910

Tablo 5. Türkiye Konut Yapı Kooperatif İstatistikleri (Kaynak TÜİK)

6.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Uygulamaları

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından geliştirilen ve TOKİ iş birliğinde hayata geçirilen “İlk Evim İlk İş Yerim İlk Evim Arsa” projesi kapsayıcı üç ayaklı mode-

li ile 2022 yılı Ekim ayında duyurulmuştur. Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olan “İlk Evim İlk İş Yerim İlk Evim Arsa” projesi kapsamında 1 milyon konut arsası ve ilk etapta verilecek 10 bin iş yerinin bölge ve iller bazındaki sayıları belirlenmiştir. Buna göre elektrik, su, doğal gaz alt yapıları ve planları tamamlanmış, inşaatla hazır 29 ilde 1 milyon konut arsası sunulacağı ifade edilmiştir. Sabit gelirli vatandaşlarımıza uygun konut edinme fırsatı sunan projenin sadece konutla sınırlı kalmayıp, iş yerleri ve uygun koşullarda konut arsası sunulması da projeye dahil edilmiştir.

6.6. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Ortak Çalışma Uygulamaları

12 Mayıs 2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından “Konut Finansmanı Projesi” adı altına faiz indirimi paketi kamuoyuna sunulmuştur. Konut sahipliğini artırmaya ve konut sorununu çözmeye yönelik ortaya çıkan konut finansman önerileri “İlk Evim Konut Finansman Paketi”, “Genişletilmiş Konut Finansman Paketi” ve “İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garantisi Paketi” olmak üzere 3 farklı paket olarak paylaşılmıştır.

İlk Evim Konut Finansman Paketi; Bu paket, ilk kez konut sahibi olacak vatandaşlar için uygun maliyetli kredi imkânı aracılığıyla konut erişiminin artırılmasını amaçlamıştır. Kamu bankalarının, 2.000.000 TL değerine kadar, birinci el konutlarda kullanılmak üzere, aylık %0,99 faizli konut kredi imkânı sunulmuştur.

Genişletilmiş Konut Finansman Paketi; Bu paket, vatandaşlara uygun maliyetli krediler sunulmasıyla “liralaşma stratejisini” desteklemeyi amaçlamıştır. Konut değerinin en az yarısının 1 Nisan 2022 tarihinden önce açılmış döviz tevdiat hesaplarının bozdurulması veya fiziki altınların Merkez Bankası’na satılarak karşılanması şartıyla birinci veya ikinci el, 2.000.000TL değerine kadar konutlar için, 10 yıla kadar vadeli ve aylık yüzde %0,89 faizli konut kredisi kullandırılması opsiyonu sunulmuştur.

İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi; Bu paket ile, inşaat hâlindeki projelerin hızla tamamlanmasını sağlayarak konut arzının artırılması amaçlanmıştır. Mayıs ayı başı itibarıyla %40’ı tamamlanmış ve asgari %50’si satılmamış inşaat projelerinde, firmaların bir yıl boyunca konut fiyatlarını internet sitelerinde duyurdukları fiyatta sabit tutma taahhüdü vermesi durumunda, belli rakamlara kadar ve 36 ay vadeyle toplamda 20.000.000.000 TL’lik finansmandan yararlandırılması planlanmıştır.

6.7. Özel Sektör Uygulamaları ve Sivil Toplum Kuruluşu Önerileri

Temel olarak Yapı Tasarruf Sandığı (YTS) konut edinmek isteyenlerin belirli bir süre boyunca yaptıkları tasarruf karşılığında, piyasa koşullarından bağımsız olarak, düşük faiz oranlı kredi kullanmasını öngören “kapalı havuz” bir konut finansman sistemini tanımlamaktadır. Sistemin sürekliliği, temel olarak konut satın almak isteyen yeni bireylerin YTS

sisteminde oluşturulan ve tüzel kişiliğe sahip olan tasarruf sandığına aktardıkları fonlara bağlıdır. Bu yönü ile YTS sistemi konut arzı ve sermaye oluşumu konusunda ekonomiye önemli katkı sağlama potansiyeli barındırmaktadır. Ülkemizde son yıllarda özellikle “tasarruf finansman şirketleri” üzerinden bu süreç BDDK denetiminde sürdürülmekte olup, 2025 yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı kapsamında 6 şirketin faaliyetlerini devam ettirdiğini söylemek mümkündür. 2024 yılı Haziran ayı verilerine göre ülkemizde faaliyette bulunan ilgili tasarruf finansman şirketlerinin aktif büyüklüğü 47,9 milyar TL düzeyine ulaşmıştır. Toplam müşteri sayısı ise 399 bin düzeyindedir.

Diğer taraftan, yakın zamanda önemli geliştirme firmalarının başını çektiği “önce arsa, sonra konut sahipliği” modeli, erişilebilirlik sorununa çözüm olarak uygulanmaktadır. Aşamalı konut sahibi olma sistemi ya da arsaya iştirak yoluyla konut edinme modelinde kişiler önce peşin ya da vadeli bir şekilde konutun arsa payını satın almakta, sonrasında belirli bir vade içerisinde inşaat maliyetine katlanarak iki aşamada konut sahibi olabilmektedirler. Bu modeldeki arsa payı ve inşaat maliyetini ayrı ayrı ödeme imkanı, konut sahibi olmak isteyenler için finansal yükün azalması anlamına gelmektedir. Firmaların sağladıkları vadeli ödenebilme seçenekleri, ödemeleri zamana yayarak hane halkı bütçesinin daha iyi yönetilmesine yardımcı olmaktadır. Diğer taraftan, modelin hem geliştirici firma hem de sisteme dahil olan kişiler açısından riskleri olduğunu belirtmek gerekecektir. İnşaat sürecinde veya ödeme planı sırasında yaşanabilecek aksaklıkların veya ek maliyetlerin mutlak suretle önden düşünülmesi gerekir. Kişilerin özellikle projeyi gerçekleştirecek geliştirme firmasını iyi bir şekilde araştırmaları; firmanın daha önceden yapmış olduğu işleri var mı, verilen taahhütleri zamanında gerçekleştirmiş mi sorularına yanıt aramaları, firma sektörde yeni ise mutlak şekilde referanslarına dikkat etmeleri gerekmektedir. Arsa üzerinde ipotek, şerh vb. durumların olup olmadığı da araştırılması gereken bir diğer konu olmalıdır. Fakat diğer taraftan bu sistem içerisinde, kişiler inşaat bedelini ödeyemez duruma düşerse inşaatın durumu ne olacak sorusuna da geliştirici firmanın yanıt araması ve bunu iyi yönetmesi gerekmektedir.

Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği (MÜSİAD) Başkanı Mahmut Asmalı da 2023 yılında sorunun çözümü için iki öneri getirmiştir. Burada uygulayıcılar merkezi yönetim, yerel yönetimler ve özel sektördür. Önerilerden birincisi kamu kurumlarının uygun maliyetli arsa sağlaması ve bunun için ihaleye çıkmasıdır. Uygun arsa maliyeti ve en yüksek satış fiyatı belirlenen bir şartname ile açık eksiltme usulü ihale oluşturulur. Bu yaklaşımda inşa edilecek konutların satış fiyatı için üst sınır önceden belirlenir. Arsa maliyeti düşer, harçlarda avantaj sağlanır ve üst fiyat sınırıyla ihaleler yapılır. Bu yolla Türkiye’de yılda 400-500 bin konut üretilmesi hedeflenerek metrekare maliyet fiyatı aşağıya çekilir. Ele alınmakta olan model, ülke genelinde toplumsal düzeyde piyasa koşulları içinde karşılanamayan ya da karşılanması mümkün olmayan ve ekonomik anlamda satın alma gücünden yoksun olan sosyal konut ihtiyacının üretimine ilişkin olarak önerilmektedir. İkinci öneri ise Avrupa’da da uygulanmakta olan arsa için ek imar hakkı verilerek artışın yarısında yapılacak sosyal konutların bedelsiz olarak kamuya verilmesi düşünülebilir. Böylece ülke genelinde sosyal konut havuzu oluşturulur.

MÜSİAD İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektör Kurulu koordinasyonunda 20 Ocak 2023 tarihinde “Türkiye Yüzyılında Şehirleri Fark Et, İnşa Et” temasıyla düzenlenen TUİT programında MÜSİAD kentsel dönüşüm manifestosu yayınlanmıştır. Kentsel Dönüşüm Manifestosu başlığı altında yayınlanan planda, “Devletin yol göstericiliği, özel sektörün dinamizmi, vatandaşın katılım ve gayretiyle geleceğin şehirlerini birlikte inşa edileceği” belirtilmiştir.

Manifestoda; Kentsel dönüşümün şehirlerimizin kimliklerini kaybetmeden, güvenli, sürdürülebilir yaşam mekanları olarak gelecek nesillere bırakılması ve insanlarımızın hayatını güven altına almasındaki önemli rolünü fark ederek hareket edileceği, bu doğrultuda, kentsel dönüşümün siyaset üstü, yaşamsal ve güvenlik meselesi olduğunun farkında olarak, MÜSİAD’ın kentsel dönüşüm politikalarımızın geliştirilmesi, uygulama süreçlerinin sağlıklı ve hızlı ilerlemesi konularında devletimiz tarafından yapılacak her çalışmaya destek sağlayacağı beyan edilmiştir.

Sosyal konut ve kentsel Dönüşüm hamlelerinin devlet ve vatandaş el birliği ile yapılmasının son derece önemli olduğunun, bu bağlamda devlet kontrolü ve garantisi ile kooperatif sisteminin iyileştirilmesi ve vatandaşın uygun krediye erişiminin artırılması ile de taahhüt sisteminin geliştirilmesi, bu sayede hızlı çözüm sistemlerinin özendirilmesi gerekliliği ve bu sistemlerin geliştirilmesi için MÜSİAD ekosisteminde çalışmalar yapılacağı ifade edilmiştir.

Atılan adımlarla, yapılan uygulamalarla, devlet kurumlarının özellikle de Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve belediyelerin destekleri ile kentsel dönüşümün belirgin düzeyde yaygınlaştığını ve toplum bilinç düzeyinin pozitif seviyede arttığını ifade edilmiştir. Hızlanan süreçte kamu-özel sektör-vatandaş iş birliği ile gerçekleşen projeler ihtilaf konusu olabilecek birden fazla konuyu barındırması bakımından hukuki düzlemde kendine geniş bir gündem alanı oluşturmaktadır. Muhtemel ihtilafların öncelikle hakem heyeti ve arabuluculuk gibi mekanizmalar ile giderilmesini, gerekmesi halinde “Kentsel Dönüşüm İhtisas Mahkemeleri” kurularak bütüncül olarak ele alınmasını talep edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER)’in erişilebilirlikle ilgili önerisi “Kamu Özel Sektör İşbirliği (KÖİ) Modeli”nde karşımıza çıkmaktadır. Model kapsamında, tüm paydaşları- Konut üretici, kamu idaresi, finansman sağlayıcı ve konut kullanıcısı- ortak bir noktada buluşturacak kazancın ve riskin birlikte paylaşılması esastır.

Söz konusu modelin omurgası kamu idaresinin “erişilebilir konut” geliştirilecek arsanın üst hakkının devri ile başlar. Altyapısı hazır bu arsalarda, özel sektör projeyi geliştirir, finanse eder, inşaatını tamamlar, sözleşme süresince bakım ve onarımları yapar. Kamunun sorumlulukları ise proje sahasının ilgili tüm izin ve imar süreçlerini hazırlamak, proje finans kurgusu içerisinde belirli garantileri sunmak, proje süresince gerekli durumlar için kamu denetimlerini yürütmek ve sözleşme sonunda konutların kamuya devir işlemlerini yapmaktır.

Bu modelde arsa da üst hakkı devri ile yapılacak konut ve ticaret birimlerinin inşa edilmesi ve konutlarda ihale ile sabitlenen maksimum kira ile ticaret kirasının serbest olması ve çıkacak diğer fonksiyonların da kiralalarının serbest olması koşulları ile özel sektörün finansman, tasarım, inşaat, bakım ve onarım ve yönetimi yapması, yatırımın büyüklüğüne göre 30 ila 40 yıl gibi değişen süreler sonunda mülkiyeti ve projeyi devlete devretmesi esastır.

Modelin kurgusu özetle şu şekilde gerçekleşir:

- Kamu sözleşme süresince (30 ila 40 yıl) arsayı kurulacak özel şirkete proje geliştirilecek şekilde izin ve imar süreçleri tamamlanmış olarak devreder.
- Devri alan özel sektör proje için Özel Amaçlı Şirket (ÖAŞ) kurar.
- Özel sektör konutların inşasını aylık kira bedeli 100 m2 için hane halkı gelirin belli bir oranını aşmayacak şekilde planlar.
- Belirlenen bu kira bedelinin eksik tahsil edilen kısmını kamu garantör olarak görevli firmaya öder.
- Ticari miktar için herhangi bir kısıtlama uygulanmaz, serbest piyasa koşullarında kira bedeli belirlenip, görevli şirket tarafından tahsilat ve kiralaması yapılır. Ticaret ve diğer emlak getirileri sözleşme süresince, modeli oluşturan ÖAŞ tarafından yönetilir.
- Sözleşme süresi sonunda konutların mülkiyet hakkı devlete devredilecektir.
- Kamu özel sektör iş birliği modeline uygun olarak ÖAŞ finansmanı bulur, tasarım, inşaat, bakım ve onarımı yapar.
- Kamunun görevi resmi tarafta arsa tahsisi, plan yapımı ve altyapıyı hazırlar. Burada özel şirket veya kamu mu olacağı fizibiliteye bağlı olarak gerçekleşir.
- Temel kurgu, “Kamu alımı- Kamu arsayla öder (kiralalar)” modeline dayanır.

Konut sektörü, yatırımların sürdürülebilirliği ve kişilerin konuta erişilebilirliği açısından yeni ve alternatif finansman araçlarına ihtiyaç duymakta; bireysel emeklilik fonları ise uzun vadeli yatırım enstrümanlarına yatırım yapmaktadır. Bu bağlamda biri finansmana ihtiyaç duyan, diğeri ise fonlama yapan bu iki önemli yatırım alanını bir modelde birleştirmenin her iki sektörün gelişimine fayda sağlayacağı düşünülmektedir. Konut Üreticileri Derneği (KONUTDER) tarafından öne çıkartılan Konut Edindirme Sistemi (KES), Sermaye Piyasası Kurulu’nun yakın tarihte hazırlık çalışmalarını yürüttüğü “Konut Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu” tebliği ile birlikte gayrimenkul yatırım araçlarını bireysel emeklilik sistemi ile birleştiren bir yatırım ve finansman ekosistemi önermektedir.

Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Yöneticileri Derneği (GAPAS)’nin önerdikleri yeni mülkiyet sistemi ise arsanın mülkiyetinin ilk sahibinde kaldığı; konut satın alan kişilerin satış fiyatı olarak arsanın bedelini değil, müteahhidin karı dahil inşaat maliyetini ödedikleri; arsa sahibine ise uzun süreli olarak kira ödendiği bir modeli kapsamaktadır. Öneriyi, İngiltere’de uygulanan “uzun süreli sahiplik - arsa kirası” (long leasehold) modelinin bir benzeri olarak da değerlendirmek mümkündür.

7. KONUTA ERİŞEBİLİRLİKTE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Barınma sorunu, önceki bölümlerde aktarılan hususlar çerçevesinde tek boyutlu olarak çözüm getirilebilecek bir husus değildir. İşin ekonomik ve finansman boyutu kadar sosyolojik, politik, çevresel, hukuki, hatta tarihsel boyutlar da çözümün içerisinde dikkate alınması gereken önemli parametrelerdir. Bu çerçeveden bakıldığında salt finansal bir modellemenin tek başına sihirli değnek gibi bir çözüm getirmesi de olası değildir. Çözüm, kamu otoritelerinin, sivil toplum kuruluşlarının, yatırımcı, geliştirici, yüklenici ve diğer tüm paydaşlarının içinde yer aldığı ve tabana yayılan bir çerçevede ele alınmalıdır. Öte yandan sürdürülebilir çözüm için banka kredisi ile finansman yöntemi gibi geleneksel metotların dışına çıkmak bir zorunluluk olsa da süreç içerisinde bankaları da sistemin bir parçası olarak daha sürdürülebilir bir modellemenin içine dahil etmek önemlidir.

Bu doğrultuda, derinleşmiş sermaye piyasalarının, paylaşım ekonomisinin ve insan odaklı yaklaşımların sorunun çözümünde anahtar rol oynadığı bir kurgu sürdürülebilir ve kalıcı olacaktır. Bununla birlikte çözüm için yeni metotlar geliştirirken elde var olan, denenmiş, bazen başarılı olmuş bazen ise yanlış bir kurgudan veya uygulama hatalarından dolayı rafa kalkmış yöntemlerin de tekrar gündeme getirilmesi çok seçenekli çözümleri ve bir çözüm ekosistemi kurgulanmasını mümkün hale getirir. Bu çerçevede halihazırda yürürlükte olan finansman modellerine kısaca değinmek faydalı olacaktır:

7.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş sermaye piyasası kurumlarıdır. Ülkemizde kayıtlı sermaye sistemine tabi anonim şirket statüsünde kurulma zorunluluğu olan ve tescili takiben 3 ay içinde halka arz başvurusu yapmak zorunda olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları ilk kez Türkiye’de 1995 yılında kurulmuş olup, 2024 itibarıyla toplam sayısı 48’e yükselmiştir.

Uluslararası piyasalarca tanınmış bir yatırım enstrümanının varlığı ile yatırımcıların daha rahat hareket edebilmelerine imkan sağlaması, banka finansmanı dışında, gayrimenkul yatırımlarına ayrı bir finansman imkanı sağlaması, yüksek standartlarda ve kalitede gayrimenkul üretimi nedeniyle sorumluluk taşıyan gayrimenkul üretimini ve profesyonel yönetimi teşvik etmesi, gayrimenkul yatırımlarında borçlanma sınırlamaları nedeniyle riskli yatırım kararlarının önüne geçilmesi, borsa şirketleri olması dolayısı ile şeffaflık, istikrar ve likidite kurallarına uygun çalışma zorunluluğu, borsanın gelişmesine, büyümesine ve gayrimenkul sektörünün borsa içindeki derinliğinin artmasına katkısı GYO’ların ekonomiye temel katkıları arasında yer almaktadır.

Öte yandan GYO'lar tüm dünyaca tanınan ve kabul edilmiş bir yatırım aracı olması nedeniyle özellikle büyük gayrimenkul yatırımcılarını çekebilme özelliği taşıması, değişik türdeki gayrimenkul yatırımları ve borçlanma sınırlamaları nedeniyle negatif sermaye riskini ortadan kaldırması ve sonuçta düşük riskli bir gayrimenkul yatırım imkanı sunması, kiracıların ya da gayrimenkulün bütünlüğünü bozmadan ve riske atmadan yatırımcıların istedikleri an ve istedikleri büyüklükte borsadan alım satım yapabilmelerine olanak sağlaması, halka açık olmaları nedeniyle kar dağıtımı yapan ve bu yolla yatırımcılarına sürekli ve uzun süreli bir gelir akışı sağlayabilen bir araç olmaları, borçlanma sınırlamalarının da yatırımcıyı hak ettiği karların borç geri ödemesine gitmemesi yönünden korumasını sağlaması, küçük yatırımcı için minimum maliyetle (sadece bir hisse bedeli ile bile) çok büyük yatırımlardan pay alabilme imkanı sağlaması, küçük yatırımcıların daha önce sadece çok büyük yatırımcıların sahip olabileceği yüksek getirili projelerden pay alabilmelerine imkan sağlaması, sürekli bir gelir akışı sağlamaları nedeniyle emeklilik fonları için ek bir yatırım alanı olarak ortaya çıkmaları açısından bakıldığında yatırımcılara farklı perspektiften oldukça katkı sağlayan bir araç olarak öne çıkmaktadır.

7.2. Gayrimenkul Sertifikaları

Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların (proje geliştirici firma) inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracını ifade eder.

Sertifikalar bir veya birden fazla gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlere ilişkin olarak ihraç edilebilir. Gayrimenkul sertifikaları yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle veya yurt dışında ihraç edilebilir. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunludur. Gayrimenkul sertifikası, sertifika sahiplerine üç farklı açıdan fayda sağlamaktadır:

- **Asli Edim (Sertifika Karşılığında Mülkiyet Edinimi):** İhraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini ifade etmektedir. Bağımsız bölümlerin şerefiyelerine göre belirlenmiş sertifika sayıları, sertifikaların satışından önce ilan edilir. Yeterli sayıda sertifika satın almış olanlar gayrimenkulün mülkiyetini teslim alabilirler. Proje bitmeden başvuranların sertifikaları bloke edilip karşılığında talep ettikleri daire için satış vaadi sözleşmesi imzalanır. Proje bitiş tarihinden sonra, satış vaadi sözleşmesi bulunanlar veya asli edim başvurusunu bu tarihten sonra yapanların gayrimenkul sertifikaları itfa edilir ve karşılığında gayrimenkulün mülkiyeti devredilir. İhraççı tarafından asli edim talebi sonucunda satılan bağımsız bölümler ile henüz satılmamış bağımsız bölümler Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilir.

- **Tali Edim (Sertifika Karşılığında Para Ödenmesi):** İhraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılmasını ifade etmektedir. Asli edim talep etmeyen yatırımcılar proje bitimi ile tali edim talep etmiş sayılır. Asli edime konu olmayan bağımsız bölümler belirli bir süre içerisinde açık artırma ile satılırlar ve gelirleri tali edim talep eden sertifika sahiplerine dağıtılır. Tali edimde satılamayan konutlar son üç ayda borsada oluşan fiyattan, bu fiyat sağlıklı değilse değerlendirme raporunda belirtilen fiyattan yatırımcılara payları oranında sertifika bedelleri ödenir.

- **Sertifikaların Borsada Satışı:** Asli edim talep etmeyen ve proje bitiminden önce sertifikalarını nakde çevirmek isteyen yatırımcılar sertifikalarını borsada diğer yatırımcılara satabilirler. Bu anlamda gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul piyasasındaki fiyat değişimlerinden faydalanmak isteyen yatırımcılar için Borsada işlem gören paylar gibi talep durumuna göre hızlı bir şekilde paraya çevrilebilecek likiditeye sahip olacağı öngörülen bir üründür.

Gayrimenkul sertifikaları ile bir gayrimenkul projesine finansman yaratılırken projenin/işletmenin kaynak maliyeti aşağıya çekilebilir ve finansman giderine katlanılmaksızın ya da bulunan kaynak kapsamında şirketin ortaklık yapısını değiştirmeye gerek duymaksızın fon sağlanarak sermaye tabana yayılır. Gayrimenkul sertifikasının konutta finansal erişilebilirliği sağlamak anlamında kullanılabilecek önemli bir ürün olduğu söylenebilir. TOKİ tarafından ihraç edilen ve 2017-2020 yılları arasında işlem gören ilgili sertifikanın devamlılığı maalesef sağlanamamıştır. Çok kıymetli bir ürün yanlış piyasa kurgusu sebebiyle hedeflenen sürdürülebilir bir finansman yöntemi olarak kullanılamamıştır. Asli edinim ve tali edinim imkanlarının aynı anda sunulması bir çıkar çatışması yaratmış olup sertifika fiyatının borsada düştüğü durumda sertifikayı konuta dönüştürmek isteyen asli edinim tarafı elindeki ürünü satmamıştır. Tali edinim noktasında düşük fiyattan alarak sermaye kazancı sağlamak isteyenler satın alacak ürün bulamamıştır.

7.3. Gayrimenkul Yatırım Fonları

Gayrimenkul Yatırım Fonu (GYF), nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) tarafından belirlenmiş varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından sürekli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

Gayrimenkul yatırım fonları, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 54'üncü maddesi kapsamında III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) ile düzenlenmiştir.

Fonların portföyünde gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar, özelleştirme kapsamına alınanlar dahil Türkiye’de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları, 7/8/1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen, yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları, vadeli mevduat ve katılma hesabı, yatırım fonu katılma payları, repo ve ters repo işlemleri, kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları, varantlar ve sertifikalar, takasbank para piyasası işlemleri, türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri, kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri, kurulca uygun görülen diğer yatırım araçları yer alabilmektedir.

Fon portföyünde yer alan söz konusu varlıkların yönetiminde bazı sınırlamalar getirilmiştir:

- Fon toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur. Bu oranın hesaplanmasında; gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ihraç edilen sermaye piyasası araçları, tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların payları, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları da dikkate alınır. Şu kadar ki tabi oldukları mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’i gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, Fon toplam değerinin en fazla %20’si oranında yatırım yapılabilir.
- Tek başına fon toplam değerinin %20’sini aşan gayrimenkul yatırımlarının toplamı fon toplam değerinin %60’ını aşamaz. Yalnızca belirli bir gayrimenkule yatırım yapacak ya da belirli bir sektörde faaliyet gösterecek fonlar için bu sınırlama uygulanmaz.
- Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30’unu aşamaz.

Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde fon portföy değerinin en az 40.000.000 TL büyüklüğe ulaşması ve katılma payı sahiplerinden toplanan paraların Tebliğ’de belirtilen portföy sınırlamaları dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Fonun katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılabilir.

GYF’ler alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak,

mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilirler. Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

7.4. Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları

17 Temmuz 2024 tarih ve 32604 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” uyarınca fon tarafında yeni bir dönem başlamıştır.

2014 yılında hayatımıza giren, 2016 yılında kamu kurumları tarafından yürütülen gayrimenkul projelerine yatırım yapma imkanı yakalayan GYF’ler, artık özel sektör tarafından da gerçekleştirilen ve devam eder nitelikteki gayrimenkul projelerine yatırım yapma imkanı yakalamıştır. Tebliğ uyarınca bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere fon kurulması mümkün hale gelmiştir.

Tebliğde bahsedilen “proje gayrimenkul yatırım fonu (proje GYF)”, gayrimenkul projelerine yatırım yapan ve bu projelerin geliştirilmesi veya inşası sürecinde yer alan bir tür gayrimenkul yatırım fonudur. Bu fon türü, özellikle belirli bir gayrimenkul projesine veya projelerine yatırım yapma amacı güder ve bu projelerin tamamlanmasıyla birlikte değer artışı sağlamayı hedefler. Proje gayrimenkul yatırım fonlarının temel özellikleri şunlardır:

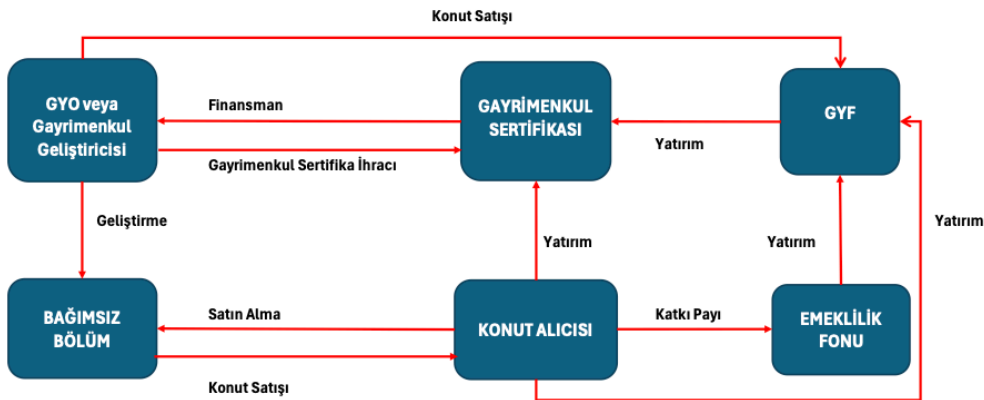
- Proje GYF’ler, belirli bir gayrimenkul projesine yatırım yapar ve bu projenin geliştirilmesi, inşası veya yenilenmesi sürecinde fon sağlar.
- Bu tür fonlar, yüksek risk ve potansiyel olarak yüksek getiri sunar. Projenin başarılı bir şekilde tamamlanması durumunda yatırımcılar önemli kazançlar elde edebilirler. Ancak, projenin başarısız olması durumunda riskler de mevcuttur.

- Proje GYF'ler genellikle uzun vadeli yatırımlar olduğundan, likidite açısından diğer fon türlerine göre daha sınırlı olabilirler. Yatırımcılar, projenin tamamlanmasını beklemek zorunda kalabilirler.
- Bu fonlar, profesyonel yöneticiler tarafından yönetilir ve genellikle proje geliştirme, inşaat ve gayrimenkul yönetimi konusunda deneyimli kişilerden oluşan bir ekip tarafından idare edilir.
- Proje GYF'ler, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından düzenlenen tebliğlere ve kurallara tabidir. Bu düzenlemeler, yatırımcıların korunması ve piyasanın şeffaflığı için belirli standartlar ve gereksinimler içerir.

Proje gayrimenkul yatırım fonları gerek konut alıcısını gerekse konut üreticisini tek bir fon çatısı altında biraraya getirebilecek ve arsa, geliştirme ve inşaat maliyetlerini aşağı çekebilecek bir yapıya sahiptir. Ancak özellikle P-GYF'lerin mevcut düzenleme çerçevesinde konut alıcılarının sisteme nasıl dahil edileceği ve fon paylarını nasıl tapuya dönüştüreceği konusunda henüz cevaplanmamış birçok eksiği bulunmaktadır.

7.5. Çözüm Önerileri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve proje gayrimenkul yatırım fonları (P-GYF) ile gayrimenkul sertifikası (GS) gibi çok değerli enstrümanları mevcuttur. Bunlara ilaveten geçmiş dönemlerde yine arsa sertifikası, konut sertifikası, yapı kooperatifleri yoluyla da arsa ve konut yatırımları için enstrümanlar ve modeller uygulanmıştır. Ancak günümüzde bu enstrümanların konut sektöründeki açmaza çare olabilecek bir çerçevede kullanılabilmesi için toplum nezdinde daha yalın ve anlaşılır olabilmesi gerekmekte ve bunun için de bazı düzenlemeler yapılması önem arz etmektedir.



Şekil 15. GYO-GYF-Gayrimenkul Sertifikası Yatırım ve Finansman Ekosistemi (Sümer, 2024)

Önerilen gayrimenkule dayalı sermaye piyasası enstrümanlarından oluşan yatırım ve finansman ekosisteminde GYO'lar veya gayrimenkul geliştirme firmaları, gayrimenkul sertifikaları ve konut fonu (GYF) entegre bir şekilde bir ekosistem oluşturmaktadır. Bir GYO veya gayrimenkul geliştirme şirketi, geliştirmekte olduğu projelerini finanse etmek için gayrimenkul sertifikaları çıkarabilir. Konut alıcıları bu sertifikaları doğrudan satın alabilir ve kademeli olarak ev sahibi olabilirler. Başka bir seçenek, ev alıcılarının emeklilik hesaplarında biriktirdikleri tasarrufların, GYO'lar tarafından ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarına yatırımcı olacak bir konut fonuna (GYF) yönlendirilmesiyle uygulanabilir. Bu alternatifte gayrimenkul sertifikasının yatırımcısı GYF olmaktadır. Yine diğer bir alternatif olarak, konut alıcıları hiç emeklilik birikimlerini yönlendirmeden doğrudan konut fonuna (GYF) yatırımcısı olabilirler. Her 3 opsiyonda da gayrimenkul sertifikalarını biriktirerek veya fon paylarını iade ederek konut alıcıları evlerini satın alır ve tapularını alarak sistemden çıkarlar. Burada yeni geliştirilmekte olan projelerde GYF'nin yerini Proje GYF de alabilir. Böylece sistem projenin arsa alım aşamasından itibaren çalışmaya başlayabilir. Önerilen modele ilaveten yapılması gereken düzenlemelere ilişkin kısa, orta ve uzun vadeli öneriler de aşağıda sıralanmıştır:

7.5.1. Kısa Vadeli Öneriler

- Konut fiyat artış hızı son dönemlerde enflasyon oranlarının altında kalmış ve konut fiyatlarında reel getiri negatife dönmüştür. Parasal genişlemenin son bulduğu ve faiz indirim süreçlerinin konuşulmaya başlandığı bu günlerde konut kredisi teşviki yerine konut finansmanında yürürlüğe sokulan proje gayrimenkul yatırım fonu gibi gayrimenkul sermaye piyasası araçlarının işaret edilmesi sektördeki olası ani fiyat artışlarının önüne geçecek ve banka dışı finansman modellerinin daha yaygın kullanılabilmesini sağlayacaktır.
- Bireysel emeklilikteki birikimlerin konut almak amacıyla yine sistem üzerinden (paranın çekilmeden) proje gayrimenkul yatırım fonlarına aktarılabilmesinin önünü açacak yasal düzenleme konut satışlarında piyasanın daha da canlanmasına olanak sağlayacaktır. Emeklilik fonlarında yer alan birikimlerin konut edinme amacıyla (proje) gayrimenkul yatırım fonlarına aktarılması ile gayrimenkul edinme amaçlı bireysel emeklilik planları oluşturulması hem konut alıcısının hem de üreticisinin finansmanı açısından katalizör etki oluşturabilir.
- P-GYF'lere yatırımcı olacak konut alıcılarının sisteme nasıl girecekleri, fon paylarının tapuya nasıl dönüştürecekleri gibi temel sorulara cevap verilecek bir yol haritası ortaya konabilir. Örneğin elinde bir birikimi olan bir potansiyel konut alıcısı fona ortak olduğunda hangi bağımsız bölümü alacağını baştan bilebilir, fonla konut alıcısı arasında bir satış vaadi sözleşmesi imzalanabilir ve inşaat tamamlandıktan sonra konutta oturum hakkı konut alıcısına verilmek kaydıyla (konut sahiplik oranı nispetinde belirlenecek kira bedeli karşılığında) tapunun devri konut bedelinin tamamının ödenmesinden sonra alıcıya yapılabilir. Finansman maliyetlerinin uygun olduğu dönemlerde bankaların köprü finansman sağlayarak süreci kolaylaştırması mümkün olabilir.

- GYO, GYF ve P-GYF'lere getirilen asgari kurumlar vergisinin bu enstrümanlara getiri elde etmek amacıyla yatırım yapacakların ve yine bu sisteme konut almak için dahil olacak kişilerin ayrımını doğru yapabilmek ve satış fiyatlarını aşağı çekmek için fona değil de yatırımcıya yönelik yapılması sistemin uygulanmasını kolaylaştırabilir.

- 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu"nın mevcut halinde konut, taşıt ve çatılı iş yeri ile sınırlı tutulan faaliyet alanının günün koşullarına uygun olarak çeşitlendirilmesine imkân sağlamak üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna yetki verilmesi amacıyla Kanunda revizyon gerekmektedir. Bu kapsamda yapılacak bir düzenleme ile ilgili şirketlerde yer alan birikimlerin başta P-GYF'ler olmak üzere gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına aktarılacak düzenlemeler yapılması gayrimenkul ile sermaye piyasalarının entegre bir şekilde çalışmasını sağlayarak daha çok kitleye ulaşım sağlanabilir.

- Devlet katkılı konut yardımı hesabı, BES ve çeyiz hesabında olduğu gibi belli sürelerle sistemde kalan kişilerin tasarruf ettiği tutarlara devlet ilave katkı sunmaktadır. Bu kapsamda, Devlet Katkılı Konut Yardımı Hesabı uygulamasının tasarruf finansman şirketleri içinde uyarlanması düşünülmelidir.

- Tasarruf finansman şirketlerinin faizsiz finansman usullerine göre çalışması nedeniyle Tüketici Kanununda düzenlenen faiz uygulamalarının katılım bankalarında olduğu gibi tasarruf finansman şirketlerinde de kâr payı dikkate alınarak yapılması söz konusu olabilir.

- Kentsel dönüşüm süreçlerinde hak sahiplerinin önce tapularının fona devredildiği, devletin yarısı bizden kampanyası ile verdiği sübvansiyonun P-GYF'lere aktarıldığı ve inşaat tamamlandıktan sonra fon paylarının tapuya dönüştürüldüğü bir kurgu, kentsel dönüşüm süreçlerini de hızlandırabilir.

- Kamunun uygun maliyetli arsa tedarik etmesi ile özel sektör vasıtasıyla erişilebilir konut üretimi gerçekleştirebilir. Merkezi yönetim, yerel yönetimler ve özel sektör iş birliği ile sosyal konut üretimi önerisinde ihtiyaç duyulan üretimin doğrudan kamu sektörü tarafından üstlenilmesi mümkün olduğu gibi devletin çeşitli destekleme politikaları üzerinden özel sektör vasıtasıyla da karşılanması söz konusu olabilecektir. Model çerçevesinde sosyal konut üretimi sürecinde merkezi yönetimin düzenleme, denetleme ve koordinasyon konularında; yerel yönetimlerin altyapı, arsa üretimi, uygulama ve kentsel uyum konularında; özel sektörün ise üretim, yapım ve diğer teknik konularda ön plana çıkarılması öngörülmektedir.

- Türkiye’de konut yapı kooperatifleri 2000 li yıllara kadar ruhsatlı konut üretiminde yoğun olarak yer almıştır. Konut kooperatifleri yoluyla orta gelir grupları için erişilebilir konut üretimi yeniden oluşturulabilir. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda yapılacak olan düzenlemeler ile Toplu Konut İdaresi, Belediyeler, Konut Yapımcıları ve Kooperatifleri bir araya getirilerek ve iş birliği sağlanmalıdır. Kooperatifler merkezi ve yerel yönetimler tarafından sağlanacak olan hukuki öncelik ve mali destekler ile yeniden aktif hale gelebilir. Bu noktada Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi (EPP) gibi kamu kurumları müşavirliğinde süreç yönetilebilir.

7.5.2. Orta Vadeli Öneriler

- Gayrimenkul sertifikasının tekrar hayata geçirilmesi için mevzuattaki ihraç kriterlerinin gözden geçirilmesi önemlidir. Yapılacak düzenlemelerle belli ölçeklerde ihracın kolaylaştırılması hem geliştiricinin finansmanına hem de küçük birikimlerle konut sahibi olmak isteyenlere daha uzun vadeye yayılan bir alım kolaylığı sağlanmasına imkan sağlanabilir.
- Kamu bankalarının sağladığı konut kredilerinin bir kısmının proje gayrimenkul yatırım fonlarına aktarılması ve bu fonlarda inşaatın finansmanına destek olunarak tüketicinin daha uygun fiyattan konut alabilmesi sağlanabilir.
- Kitle fonlaması tebliğinde gayrimenkul sektörüne yatırım yapılabilecek bir düzenleme ile müşterek arsa alımlarının önünün açılması arsalara erişimi daha kolay bir hale getirebilir.
- Erişilebilir konut üretecek geliştiricilere devletin arsaları daha uygun fiyattan temin edebileceği (yine bir fon çatısı altında hazine veya arsanın mülkiyetine sahip kamu kurumu da fon paydaşı olabilir) bir mekanizma ile konut üretim maliyetleri aşağı çekilebilir.
- Katılım bankalarının bir İslami finansman modeli olan “azalan ortaklık” modelini hayata geçirmesi bankacılık açısından sektöre yeni bir ürün sunulabilir.
- Emlak Katılım Bankası’nın konut finansmanında öncü rol oynayarak sektörün finansman ihtiyacına ciddi katkı sağlayabilir. Fon mekanizması Emlak Katılım Bankasının içinde olduğu bir kurguyla yürütülebilir.

7.5.3. Uzun Vadeli Öneriler

- Gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonlarının birbirlerine yatırım yaparak (halihazırda mevzuat buna müsaade ediyor) bir gayrimenkule dayalı sermaye piyasası enstrümanlar ekosistemi kurgulanarak konut sektörüne yatırım teşvik edilmelidir.

- Gayrimenkullerin tokenizasyonu ile ilgili yapılacak yasal düzenlemelerle gerek GYF gerekse P-GYF'lere dahil olacak konut alıcılarının daha kolay bir şekilde fon payı alabilecekleri (tokenizasyon ile gayrimenkul sertifikası yaklaşımı da birleştirilebilir) bir dijital platform sürecin hızlı akmasını sağlayabilir.

- Şehirlerin mevcut nüfusları, yatırım ve istihdam kapasiteleri, tarihi ve kültürel yapıları gibi temel faktörler dikkate alınarak belli şehirlerde kümelenmiş nüfus yoğunluklarının Anadolu'da cazibe merkezleri oluşturularak diğer şehirlere dengeli bir şekilde aktarılmasını sağlayacak yeni bir kentleşme planlamasının yapılması

- Ekoköyler tasarlayarak köyden kente göçü tersine çevirecek yeni yaşam alanları kurgulanması ve döngüsel ekonomiyi referans alan sürdürülebilir şehirlerin tasarlanması için geniş perspektiften planlama yapılması

8. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konut sektörü ciddi bir darboğazdan geçmekte ve barınma sorunu her geçen gün daha da ciddi bir problem haline gelmektedir. Artan fiyatlara karşı gelirlerin yetersiz kalması özellikle büyük metropollerde kiraya erişimi de güçleştirmiş durumdadır. Deprem riski ile karşı karşıya olan, milyonlarca göçmeni de bünyesinde barındıran İstanbul'un ivedilikle cazibe merkezi olmaktan çıkarılması ve tersine göç hamlesi ile Anadolu'nun çekim merkezi haline getirilmesi bir devlet politikası olarak ele alınmalıdır. Halihazırda uygulanmakta olan bankacılık endeksli konut finansman modellerinin özellikle ekonomik göstergelerin kötüleştiği dönemlerde sorunlara çare olmaktan uzak olduğu da bir gerçektir.

Sürdürülebilir konut finansman modellerinin hayata geçirilebilmesi için banka kredilerine olan bağımlılığın azaltılması ve sermaye piyasaları odaklı, birikimlerin ekonomiye kazandırıldığı yatırım ve finansman ekosistemleri tasarlamak elzemdir.

Bu çerçevede bu rapor, dünyada ve ülkemizdeki barınma ve konuta erişim sorununu rakamlarla ele almış, küresel ölçekte ve yerelde uygulanan konut politikalarını irdelemiş ve çözüme yönelik kısa, orta ve uzun vadeli öneriler sunmuştur.

Önerilen modelin merkezinde gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları yer almakta ve konut alıcılarının birikimleri doğrudan veya emeklilik fonları üzerinden GYF veya gayrimenkul sertifikalarına yönlitilmektedir. Ekosistem bir bütün olarak çalışabildiği gibi parçalara ayrılarak ayrı ayrı modeller şeklinde de kurgulanıp çalıştırılabilir.

Modelin uygulanma imkanı bulması halinde banka kredilerinden bağımsız, faizsiz tabana dayalı, paylaşım ekonomisi merkezli sürdürülebilir bir sistem hayata geçirilmiş olur ve birikimlerin artması, sermaye piyasalarının derinleşmesi ve çok sayıda vatandaşımızın konut sahibi olması mümkün hale gelir.

KAYNAKÇA

Sümer, L. (2024). The Global Housing Crisis: A Sustainable New Home Financing Model. Palgrave Macmillan, <https://doi.org/10.1007/978-3-031-72604-0>.

Hepşen A. (2024). Konuta erişilebilirlikte gayrimenkul sertifikası. <https://www.dunya.com/kose-yazisi/konuta-erisilebilirlikte-gayrimenkul-sertifikasi/748992>.

Hepşen A. (2024). Konuta erişilebilirlikte dünya örnekleri. <https://www.dunya.com/kose-yazisi/konuta-erisilebilirlikte-dunya-ornekleri/745607>.

Hepşen A. (3034). Gayrimenkul yatırım fonlarında yeni dönem (GYF 2.0). <https://www.dunya.com/kose-yazisi/gayrimenkul-yatirim-fonlarinda-yeni-donem-gyf-20/737792>



SADIKOĞLU
HOLDING



yüksekdağ
grup



MÜSTAKİL SANAYİCİ VE İŞADAMLARI DERNEĞİ
ATAKÖY 7-8-9-10 MAH. ÇOBANÇEŞME E5 YANYOL CAD. NO:4, BAKIRKÖY / İSTANBUL
T: +90 212 395 00 00 | 444 0 893 | F: +90 212 395 00 01