

Türkiye’deki Boş Konut Stokları Üzerine Bir Değerlendirme

An Evaluation on Vacant Housing Stocks in Türkiye

Mehmet Akalın^{1*} 

^{1*}Doç. Dr., Emeklilik Hizmetleri
Genel Müdürlüğü, Ankara, Türkiye

***Sorumlu yazar/
Corresponding author:**
makalin@sgk.gov.tr

Başvuru/Submitted: 06.08.2024
Kabul/Accepted: 21.02.2025

Atıf/Cite as:
Akalın, M. (2025). Türkiye’deki boş konut stokları üzerine bir değerlendirme, Çankırı Karatekin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 16(1), 128-143.

Öz

Amaç: Türkiye’de 2002 yılından günümüze kadar girilen inşaat seferberliğinin plansızlık ve öngörüsüzlük nedeniyle bazı bölgelerde ihtiyaç fazlası konutların ortaya çıkmasına sebep olduğu görülmektedir. Ülkedeki barınma sorunun giderilebilmesi için iyi niyetli olarak başlayan bu girişimler bazı bölgelerde hem konut ktlığının hem de konut üretim fazlasının aynı anda bulunması nedeniyle barınma sorununun derinleşmesine yol açmaktadır. Özellikle pandemi süreci, yüksek enflasyon ve %25 oranında kira artış sınırlaması gibi gelişmeler nedeniyle bazı bölgelerde konuta erişimin zorlaştığı günümüzde, boş konut stoklarının etkin bir biçimde kullanıma sokulması önem kazanmıştır.

Yöntem: Bu çalışmada boş konut stoklarının; ortaya çıkış nedenleri, Türkiye’deki durumu, emlak piyasasına etkileri ve dolaşıma sokulma yöntemleri yabancı ülke örneklerine de yer verilerek literatür incelemesi yöntemiyle ele alınmıştır.

Bulgular: Mevcut durumun ortaya koyulabilmesi için konut ve inşaat sektörüne ilişkin OECD, TÜİK, Merkez Bankası, Endeksa, Yapı ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerinden faydalanılmıştır.

Sonuç: Son olarak ise Türkiye’deki boş konut stoklarının optimum seviyelere getirilebilmesi için karar vericiler ve paydaşlar tarafından yapılması gerekenler sıralanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Boş konut stoku, boş konut vergisi, barınma krizi

Abstract

Aim: It is seen that the construction campaign undertaken in Türkiye since 2002 has caused the emergence of surplus housing in some regions due to lack of planning and foresight. These initiatives, which started with good intentions to solve the housing problem in the country, lead to the deepening of the housing problem due to the simultaneous existence of both housing shortage and housing production surplus in some regions. Developments such as the pandemic process, high inflation and the 25% rent increase limitation have made Access to housing difficult in some regions. Therefore, it has become important to put vacant housing stocks into effective use.

Method: In this study, vacant housing stocks are discussed by literature view method, including examples from foreign countries.

Results: In order to reveal the current situation, OECD, TURKSTAT, Central Bank, General Directorate of Construction and Cadastre data regarding the housing and construction sector were used.

Conclusion: Finally, what needs to be done to bring the vacant housing stocks in Türkiye to optimum levels is listed.

Key Words: Vacant housing stock, vacant housing tax, housing crisis

Giriş

Günümüzde, konutlara ilişkin salt barınma ihtiyacının karşılanmasını sağlayan yapı şeklindeki algı büyük oranda değişime uğramıştır. Konutlar artık, üretilip tüketilebilen ekonomik bir mal, spekülatif bir yatırım aracı, düzenli bir gelir güvencesi ve kentsel çevrenin oluşturulmasında bir politika aracı olarak da işlev görebilmektedir. İşlevsel açıdan bu çok boyutluluk, konutun içerdiği anlamların kişilere ve durumlara göre değişmesine yol açmıştır. Bu perspektiften bakıldığında konut; içinde yaşayanlar için yuva, kiracılar için gelirlerinin bir kısmını ayırmak zorunda oldukları gider kalemi, ev sahipleri için ise servet, statü, kâr ya da denetim aracıdır. Yine konut, onu inşa edip idare eden ve bakımını yapanlar için başlı başına mesai gerektiren bir iştir. Emlakçılar için konut, portföylerinde bulunan ve kendilerine gelir sağlayan, yeri geldiği zaman ise spekülatif kazanç elde edilebilen bir kâr aracıdır. Konut aynı zamanda finansman kuruluşları için faizdir. Devlet için ise konut, vergi geliri kaynaklarından biridir. Aynı zamanda konut, kentleşme politikalarının ve rant oluşturma çabalarının en önemli enstrümanlarından (Madden ve Marcuse, 2021, s. 17-18).

Türkiye’de konutlar, konut politikaları ve konutla ilişkili sektörler büyük depremler ve ekonomik krizler nedeniyle sıkça gündeme gelmektedir. 1999 Marmara Depremi’nde 17 bin 480 insanımızın hayatını kaybetmesi, yaklaşık 200 bin insanımızın ise evsiz kalması, imar izinleri ve yapı denetimleri ekseninde inşaat sektörünün ve konut üretim süreçlerinin tekrardan gözden geçirilmesine sebep olmuştur. Deprem’in hemen arkasından yaşanan 2001 Ekonomik Krizi de sonraki çeyrek yüzyıla damgasını vuracak olan AK Parti Hükümetleri döneminin öncül koşullarını oluşturmuştur.

Tek başına iktidar olma fırsatını iyi kullanmak isteyen ilk AK Parti Hükümetinde ekonomi politikası olarak mali disiplin ve bütçe açıklarının kontrol edilip azaltılması oldukça önemsenmiştir. Bunun yanı sıra inşaatı dayalı ekonomik büyüme modeli gerek Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gerekse özel sektör girişimleri marifetiyle hayata geçirilmeye çalışılmış, dönem dönem bu yönde başarılar elde edilebilmiştir. İnşaat ekonomisini merkeze alan ekonomik büyüme modeli çerçevesinde girilen konut projeleri çoğunlukla, kentsel dönüşüm kapsamında gecekondu alanlarının ıslahını sağlamaya yönelik olarak hayata geçirilmiştir. Bunun yanı sıra kent çeperlerinde imarlı arsalar üretilerek, büyük toplu konut projeleri ile bazı bölgelerde ihtiyaç duyulan erişilebilir konut kapasitesi artırılmaya çalışılmıştır. Eski yerleşim yerlerinin oluşturulan yeni planlar dahilinde yenilenmesi de bu dönemde girilen konut seferberliğinin bir sonucu olarak değerlendirilebilir.

Türkiye’de konut sorununun çözümü, nicel açıdan yeterli üretim seviyesine ulaşmak suretiyle bulunmaya çalışılmıştır. Her yıl belirlenen konut üretim adedine ulaşabilmek için inşaat alanı olarak arsa maliyeti düşük ve kent merkezlerine uzak yerleşim bölgeleri seçilmiştir. Koyulan nicel hedeflere ulaşabilmek adına plansız ve programsız şekilde ihtiyaçtan fazla üretilen bu konutlar, üretildikleri yerlerde uzun süre konut arzının konut talebini çokça aşmasına yol açmıştır. Çevresel yetersizlikler, sosyal donatı eksiklikleri ve kent merkezlerine olan mesafeler gerekçe gösterilerek tercih edilmeyen yerleşim yerlerinde böylece ihtiyaç fazlası konutlar ortaya çıkmıştır.

Türkiye’de inşaat sektörünün gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) içindeki payı 2001 ekonomik krizinden günümüze kadar dalgalı bir seyir izlemiştir. Buna göre inşaat sektörünün gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) içindeki payı 2001 yılında %4,5 seviyesinde iken 2017 yılında %8,5 düzeyine ulaşmıştır. 2020 yılına gelindiğinde ise bu oran %5,5 seviyesine kadar gerilemiştir (Bayrak ve Telatar, 2021, s. 1284). 2023 yılının son çeyreğinde %6 civarında olan oranın, kentsel dönüşüm çabaları ve Kahramanmaraş merkezli depreminin oluşturduğu yıkıcı etki nedeniyle 2024 ve sonrasında bir miktar daha yükselmesi beklenmektedir.

TÜİK’in yapı izin istatistiklerine göre 2002-2023 döneminde 3 milyar 48 milyon 276 bin 984 m2 alanda 2 milyon 385 bin 190 adet yeni bina, 14 milyon 770 bin 726 yeni daire inşa edilmiştir (TÜİK, 2024a). 2002 yılında 65 milyon olan ülke nüfusu ise 2024 yılında 86 milyona ulaşmıştır. Bu istatistiklerden de anlaşılabileceği üzere, yaklaşık 20 milyonluk nüfus artışına karşılık 15 milyon civarında yeni konut üretilmiştir. Bu karşılaştırma bile inşaat temelli büyüme modelinin bir çıktısı olan konutların plansızlık ve öngörüsüzlük nedeniyle bazı bölgelerde ihtiyaç fazlası olarak üretilmiş olabileceğini akıllara getirebilmektedir.

Bu çalışmada barınma sorununun çözümü için sadece konut üretiminin yeterli olamayacağı gerçeğinden hareket edilmiştir. Böylece Türkiye'de boş konut stoklarının optimum seviyelere gelebilmesi için alınabilecek önlemlere ve uygulanabilecek yöntemlere dikkat çekilmiştir. Alınacak önlemler ve uygulanacak yöntemlerin Türkiye'deki konut piyasasını istikrara kavuşturarak orta ve alt gelir grubundaki kişilerin konuta erişimini kolaylaştırması beklenmektedir. Bu iyileşmeler, Türkiye'nin büyük kentlerinde yaşanan barınma krizinin giderilebilmesi noktasında büyük önem arz etmektedir. Çalışmanın Türkiye'deki boş konut stokları üzerine yapılan sınırlı sayıdaki çalışmalarla birlikte, atıl durumda bulunan konutların ekonomiye kazandırılması için farkındalık oluşturmaları beklenmektedir.

Literatür Taraması

Kavramsal Çerçeve

Boş konut, sahibi veya kiracısı tarafından herhangi bir şekilde kullanılmayan yani içerisinde bir yaşamın olmadığı konutlar olarak tanımlanabilir. Ancak bir konutun boş olarak değerlendirilmesi için sadece sahibi ya da kiracısı tarafından kullanılmaması yeterli değildir. Konutun ne kadar süre boş kaldığı, boş kalmasındaki sebebin deprem riskinden veya tadilat ihtiyacından kaynaklanıp kaynaklanmadığı, mevsimlik veya dönemsel olarak kullanılıp kullanılmadığı, yeni yapılmış olmasına rağmen oturma hazır olup olmadığı gibi durumlar, söz konusu konutların boş olarak nitelendirilebilmesi için önemli göstergelerdir.

Bir konutun, boş konut stokuna dahil edilebilmesi için ne kadar süre boş kalması gerektiği hakkında literatürde bir uzlaşmaya varılamamıştır. Çünkü konutun kiralanması veya satılabilmesi için gereken bekleme süresi konutun konumuna, fiziksel özelliklerine, fiyatına, donatılarına ve piyasa şartlarına göre değişebilmektedir. Basit bir şekilde ifade edilecek olursa, kent merkezine yakın güvenli bir sitedeki nispeten uygun fiyatlı 1+1 konutun kiralanma veya satılma süresi ile kent çeperinde yer alan üç katlı, bahçeli ve havuzlu bir villanın kiralanması veya satılması için beklenen süre aynı olmayacaktır.

Kent içi çöküntü bölgelerinde ve göç veren yerleşim yerlerinde uzun süre ikamet edilmemekten dolayı bakım ve onarım gerektirip ikamete elverişli olmayan konutlarla sıklıkla karşılaşmaktadır. Bu özelliklerinden dolayı terkedilmiş konutlar olarak tanımlanabilen bu konutlar için boş konut sınıflandırılması yapılamaz. Bunun nedeni terkedilmiş konutların fiziksel koşullar, çevre ve altyapı itibarı ile tekrardan içinde yaşamaya imkân vermemesidir. Metruk olarak nitelendirilen bu yerlerin boş konut olarak kabul edilebilmesi için mutlaka oturmaya elverişli hale getirilmesi gerekmektedir.

Boş konutlar genellikle yeni yerleşim yerlerindeki toplu konut alanlarında gözlemlenmektedir. Bunun nedeni, kent merkezine uzak yeni yerleşim bölgelerinde üretilen konutların kiralanması ya da satılmasının bazı çevresel şartlara ve bölgedeki sosyo-ekonomik-kültürel yapıya bağlı olmasıdır. Ulaşım, altyapı, sosyal donatı alanları, kamusal hizmetlere erişim gibi konular, söz konusu uzak yerleşim yerlerindeki konutlara yerleşim sürecinin ne kadar zaman alabileceğini belirlemektedir. Çevresel yaşam şartlarının yeterince oluşmaması halinde toplu konut mantığı ile üretilen bu yerleşim yerlerindeki konutların uzun süre boş kalabileceği görülmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere literatürde, bir konutun boş konut olarak nitelendirilebilmesi için söz konusu konutun ne kadar süre boş kalması gerektiğine yönelik bir uzlaşma sağlanamamıştır. Bazı çalışmalarda yeni yapılmış bir konutun satılması veya kiralanabilmesi için geçmesi gereken süre 9 ay olarak belirlenerek; bu süreyi aşan konutlar boş konut stokuna dahil edilmiştir (Belsky ve Goodman, 1996, s. 310). Bununla birlikte 6 aylık bekleme süresini veya 12 aylık bekleme süresini bir konutu boş olarak nitelemek için yeterli gören çalışmalar da vardır (Wang ve Immergluck, 2019, s. 517). Tüm bu süreler yukarıda belirtilen çevresel şartlara bağlı olarak farklılaşabilmektedir.

Boş konut birimlerinin algılanış biçimi her ülkede aynı değildir. Örneğin, İsviçre'de boş konutlar; oturmaya uygun, boş ve piyasada kiraya sunulabilen apartman daireleri veya müstakil evler şeklinde anlaşılmaktadır (Thalmann, 2012, s. 1644). Yunanistan'da bir konutun boş olarak değerlendirilebilmesi için kalıcı ve bağımsız yapıların en az bir adet yaşanabilir odasının bulunması gerekmektedir. Yine İtalya'da daimi olarak ikamet edilmeyen konutlar boş olarak tanımlanmaktadır. Portekiz'de konut piyasası dışında yer alan yani kiralanması veya satılması söz konusu olmayan konutlar, boş konut olarak değerlendirilmemektedir (Vakili-Zad ve Hoekstra, 2011, s. 444).

Boş konut stok oranı ise bir bölgede atıl halde olan konutlar hakkında fikir vermesi açısından oldukça önemli bir göstergedir. Boş konut stok oranı, belirli bir dönemde belli bir yerdeki boş konut miktarının, toplam konut miktarına oranını ifade etmektedir. Bu oran belirlenirken kiralık boş konut stok oranı, satılık boş konut stok oranı ya da her iki türü de kapsayan genel boşluk oranı şeklinde hesaplanabilmektedir.

Ulusal düzeyindeki boş konut stok miktarını takip edebilmek ve sağlıklı veri setleri hazırlayabilmek kolay bir iş değildir. Bunun için öncelikle toplam konut stokunu çok küçük sapmalarla tespit etmek gerekir. Referans olarak belirlenen yıldaki konut stokunun eksiksiz sayımının yapılması ve sonraki yıllarda verilen yapı ruhsat belgelerinin bu sayılara eklenmesi ile gerçek konut stokuna ulaşılabilir. Diğer taraftan hanehalkı sayısı üzerinden belli bir bölgedeki mevcut konut stokuna ilişkin bir tahmin yapılabilir de o bölgedeki konut sayısının tam olarak tespit edilebilmesi ancak boş konutların da dikkate alınması ile mümkün olabilmektedir. Bu ise bir konutun boş olarak nitelendirilebilmesindeki güçlükler ve göreceliliklerden dolayı oldukça zor süreçleri içermektedir.

Boş konut stok oranının sıfır veya sıfıra yakın bir değerde olması emlak piyasası için arzu edilen bir durum değildir. Çünkü yeni bir ev satın almak ya da kiralamak isteyen kişiler ile bu kişilere aracılık edenler açısından piyasada belli oranda boş konut stokunun bulunması, seçeneklerin ve fiyat farklılıklarının ortaya çıkabilmesi için oldukça önemlidir. Nitekim bir bölgede göç, nüfus artışı, evlenme gibi nedenlerle yeni hanehalkları ortaya çıkabilirken; boşanma ve ölüm gibi nedenlerden dolayı da mevcut hanehalklarının yapıları ve konut tercihleri de değişebilmektedir. Bu değişikliklere karşı ise emlak piyasasının sağlıklı şekilde işleyebilmesi için mevcut konut stokunun esnek yapıda olması gerekmektedir.

Boş konut stokuna ilişkin esneklik çeşitli yazarlarca farklı oranlarda belirlenmiştir (Glock ve Haussermann, 2004, s. 922; Özdemir Sarı, 2015, s. 77; Thalmann, 2012, s. 1644). Buna göre; boş konut stok oranının %4 ile %6 arasında olmasını emlak piyasasının sağlıklı şekilde işleyebilmesi ve fiyat istikrarının sağlanabilmesi açısından önemli gören araştırmacılar olduğu gibi (Özdemir Sarı, 2015, s. 75) bu oranın %2 ile %5 arasında olması gerektiğini söyleyen uluslararası kuruluşlar da bulunmaktadır (Feantsa, 2016, s. 4). Optimum boş konut stok oranının %5 olarak kabul edilmesi halinde bu oranın bölgeye ve konut türüne göre değerlendirilmesi gerekebilir (Belsky, 1992, s. 795). Nitekim, küçük ve dağlık bir ülke olan İsviçre’de konut piyasasındaki optimum konut boşluk oranı sadece %1 ile %1,5 arasındadır (Thalmann, 2012, s. 1644). Bu örnekten de anlaşılabileceği üzere optimum boş konut stok oranının zamana ve bölgeye göre değişiklik gösterebilir (Belsky ve Goodman, 1996; Gabriel ve Nothhaft, 2001; Hagen ve Hansen, 2010; Huuhka, 2016).

Bir konut piyasasındaki optimum boşluk oranının belirli bir andaki gerçek boşluk oranıyla karşılaştırılması, olası kira/fiyat değişiklikleri ve üretim açığı/fazlası hakkında ipuçları verebilmektedir (Özdemir Sarı, 2019, s. 173). Optimum boş konut stok oranının altında stok oluşması halinde konut kıtlığı, bu oranın üstünde stok oluşması ise konut arz fazlası olduğuna işaret etmektedir. Konut kıtlığı beraberinde sıkışık, kalabalık, kayıtdışı ve eğreti yaşam ortamlarını ortaya çıkarabilmektedir. Boş konut stok oranının optimum seviyenin üstünde olması ise kaynak israfına sebep olmaktadır ki bu durum bölgelerin dengesiz ve plansız bir şekilde yapılaşmasından ileri gelmektedir. Bunun yanı sıra yeterince talep görmeyen konutların zamanla piyasa değerinin düşmesi sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Yine uzun süre boş kalan konutların ilerleyen yıllarda yaşanabilir hale gelmeleri için bakım ve onarım maliyetlerine katlanması gerekmektedir (Molloy, 2016, s. 118-119). Yeteri kadar gözetim ve denetim altında tutulmayan boş konut alanlarında güvenlik zaafiyeti ve suç işlemeye müsait izbe yerler ortaya çıkabilmektedir. Tüm bu olumsuz durumlar boş konut stok oranından çok fazla uzaklaşılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Bir bölgede boş konut stok oranının sıfır veya sıfıra yakın olması, gereken önlemlerin alınmadığı durumlarda barınma ve konut krizinin ortaya çıkmasına sebep olabilmektedir. Böylesi bir durumda ihtiyaç sahiplerinin satın almak ya da kiralamak suretiyle barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri, piyasada yeteri kadar seçenek olmamasından dolayı oldukça zorlaşabilmektedir. Yetersiz boş konut stoku nedeniyle hanehalklarının konut talebine karşı yeterince seçenek sunulamaması emlak piyasasının sağlıklı biçimde işleyişine engel olabilmektedir. Bu durum mevcut boş konut stoklarının aşırı şekilde fiyatlanmasına yol açabilmektedir. Diğer taraftan belli bir bölgedeki boş konut stok oranının %20 ile %30 civarında olması da istenen bir durum değildir. Sebebi ne olursa olsun boş olarak bekleyen konutlardan ihtiyaç sahiplerinin yeterince faydalanamıyor oluşu, ülke kaynaklarının israfı anlamına gelmektedir. Emlak piyasasında dolaşıma sokulmayan konutlar ihtiyaç sahiplerinin kullanımına sunulmamakta, potansiyel kira ve satış bedellerinin ekonomiye aktarımı sağlanamamakta ve devlet potansiyel vergi gelirinden mahrum kalabilmektedir.

Boş Konut Stokunun Sebepleri

Bir bölgede boş konutların, dolayısıyla da boş konut stok oranının artmasının birden fazla sebebi olabilmektedir. Bunun nedenlerinden bazıları; ekonomik büyümenin yavaşlaması, nüfusun azalması, işsizlik oranlarının yükselmesi, kişi başına düşen milli gelirin ve refah düzeyinin düşmesi, plansız ve ihtiyaç fazlası konut üretiminin artması, birden fazla konut edinimi ile yılın büyük bölümünde kullanılmayan sezonluk konutlar şeklinde sıralanabilir. Bunun yanı sıra 2022 yılının haziran ayından geçerli olmak üzere Türkiye’de kira artış oranının enflasyon oranında değil de %25 oranında belirlenmesi, konutların boş kalmasına sebep olan bir diğer faktörü oluşturmuştur. Enflasyonist ortamda bir sonraki ay daha yüksek kira bedelleri ile konutlarını kiralama ya da satma eğiliminde olan mal sahiplerinin sergilediği bu tutum evlerin boş olarak bekletilmesine yol açmıştır. Son olarak, konuta yatırım yapan yabancı girişimcilerin Türkiye’de ikamet etmemeleri ve bu konutları kiralamak ya da satmak gibi bir tasarrufta bulunmaları da boş konut stokunun büyümesinin sebepleri arasında sayılabilir.

Kira Artış Sınırlaması

Pandemi sonrası gayrimenkul piyasasında görülen %200'lere varan astronomik kira artışları (Endeksa, 2024) karşısında, Devlet kira ödemek zorunda olan vatandaşlarını korumaya yönelik tavır sergilemiş ve bazı tedbirler almıştır. Kira tavanı uygulaması da bu tedbirlerden birisidir. 11.6.2022 tarih ve 31863 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7409 sayılı Kanunun 4. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa kira artış sınırlamasına ilişkin olarak geçici birinci

madde eklenmiştir. Bu maddeye göre, 11.06.2022 ilâ 01.07.2023 tarihleri arasında (bu tarih daha sonra 01.07.2024 tarihine kadar uzatılmıştır) yenilenecek kira kontratlarında kira artış oranının azami üst sınırı, on iki aylık TÜFE değişim oranlarının ortalaması yerine %25 olarak hüküm altına alınmıştır.

İyi niyetli olarak kiracıyı fahiş kira artışlarına karşı koruyabilmek amacıyla getirilen bu uygulama; Türkiye’deki dönemsel yüksek enflasyon nedeniyle gerçek amacına ulaşamamıştır. Kira sözleşmelerinde belirlenen bedellerinin kısa sürede ev sahiplerinin beklentilerini karşılamaktan uzaklaşması, konut kredisi taksitlerinin belirlenen yüksek kira bedelleri ile kiracılara yüklenmek istenmesi ve ev sahiplerinin yüksek kira geliri beklentisi içerisinde girmesi emlak piyasasının kuralılaşmasına dolayısıyla da ev sahipleri ile kiracılar arasında çatışmalara yol açmıştır. Mevcut kira sözleşmesini devam ettirmek isteyen kiracılar ile daha yüksek kira bedeli talep eden ev sahiplerinin yaşadıkları anlaşmazlıklar çoğu zaman mahkeme yoluyla çözüme kavuşturulmak istense de zaman zaman şiddet olaylarının da yaşanmasına sebep olmuştur. Böylesi bir ortamda kira sözleşmesi ile hüküm altına girmek istemeyen ev sahipleri yeni yöntemlere başvurmuşlardır. Bunlardan bazıları, uzun süreli kira kontratı yapmamak, konutu sözleşmeye bağımlı kalmadan günlük olarak kiralamak ve daha yüksek kira beklentisi ile konutu belli bir dönem kiralamamak şeklindedir.

Kira uyuşmazlık davalarında kiracıyı geçerli bir sebepten dolayı tahliye ettirmeyi başaran ev sahipleri için ise kanunda belirtilen “Yeniden Kiralama Yasası”, boşalan konutun bir başkasına hangi şartlarda kiralanabileceğini ve tazminat ödenmesini gerektiren halleri düzenlemektedir. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yeni hükümlerinden biri olan “Yeniden Kiralama Yasası”, kiracısını tahliye eden ev sahiplerinin söz konusu konutun 3 yıl süre ile başkasına kiraya verilmesine engel olmaktadır. Aksi bir durumda en son kira bedelinin 12 aylık tutarının eski kiracıya tazminat olarak ödenmesi gerekmektedir. Bu gibi yaptırımlar özellikle %25 kira tavanı uygulaması döneminde boşalan konutların en az 3 yıl bu şekilde kalmasına dolayısıyla boş konut stokunun artmasına yol açabilmektedir.

Faiz Oranları, Döviz Kuru ve Enflasyon

İnşaat ve konut piyasaları, sermaye birikiminin ve aktarımının önemli bileşenleri olmalarının yanı sıra finans ve bankacılık faaliyetleri ile de sıkı etkileşim içerisindeyler. İnşaat şirketleri konut ve altyapı üretirken, ihtiyaç sahibi ve gayrimenkul yatırımcıları ise bu konutları satın alırken çoğu zaman sunulan kredi imkânlarından faydalanmaktadır. Çeşitli kampanyalarla müşterilere sunulan düşük faizli konut kredileri, önceki yıllarda üretilmiş stok fazlası konutlarının satılabilmesi için bir yöntem olarak dahi kullanılabilir. Düşük faizli ve uygun ödeme planlı konut kredileri, yeterli birikimi olmayan hane halklarının konut satın alma kararlarını olumlu yönde etkilemektedir (Fawley ve Neely, 2013, s. 51). Merkez Bankası’nın politika faizlerini aşağıya çekmesi ise piyasadaki bankaların konut kredisinin yanı sıra diğer kredi türlerini de cazip faizlerle müşterilerine sunmalarına fırsat verebilmektedir. Böylece inşaat sektöründeki finansman maliyetleri azalmakta, inşaat firmalarının daha fazla konut projesi üretmeleri mümkün olabilmektedir.

Düşük faiz politikasının konut piyasasına etkisi iki şekilde görülmektedir. İlk etki, konut talebinin uygun finansman imkânları nedeniyle artmasıdır. Bu etki hızlı bir şekilde kısa vadeli olarak kendini göstermektedir. Diğer etki ise piyasadaki konut miktarına ve konut üretim esnekliğine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır (Sanlı ve Peker, 2023, s. 49). Piyasada yeteri kadar konut stokunun bulunmaması halinde artan konut talebi karşısında konut fiyatların yükselmesi kaçınılmaz olmaktadır. Artan konut fiyatları nedeniyle halihazırda bulunan stokların dahi satılamaması sorunu ortaya çıkabilmektedir.

2000’li yılların başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren likidite bolluğu ve genişletici para politikaları inşaat, konut ve finans sektörlerinin gelişip büyüebilmesi için uygun ekonomik ortamı hazırlamıştır. Bu dönemde Türkiye’de ekonomi politikası olarak inşaat temelli ekonomik büyümenin benimsenmesi bu sektörlerinin ön plana çıkmasına sebep olmuştur. Hükümet tarafından verilen teşvikler, yapılan vergi indirimleri, sağlanan imarlı arsalar, gösterilen toplu konut alanları ve uygun krediler sayesinde birçok konut ve altyapı projesi daha önce olmadığı kadar hızlı bir şekilde hayata geçirilebilmiştir. Bu gelişmeler inşaat ve konut sektörünün büyümesine ve yeni konut projeleri için imar izinlerinin verilmesine yol açmıştır.

Türkiye’de 2002 yılından 2018 yılına kadar nispeten istikrarlı bir seyir izleyen döviz kurları ve yabancı sermaye girişinin sağladığı likidite bolluğu sayesinde inşaat maliyetlerinde büyük sayılabilecek artışlar gerçekleşmemiştir. Ancak özellikle 2018 yılında yaşanan kur krizi ve ardından gelen pandemi süreci, döviz kurlarının aşırı şekilde yükselme eğilimi göstermesine yol açarak Türk Lirasının değer kaybetmesine sebep olmuştur. Ekonomideki bu olumsuz durum inşaat maliyetlerinin dolayısıyla da konut fiyatlarının büyük oranda yükselmesiyle sonuçlanmıştır. 2015 yılının 100 olarak kabul edildiği inşaat maliyet endeksi, 2019 yılında 192,25; 2020 yılında 240,35; 2021 yılında 403,16; 2022 yılında 719,25; 2023 yılında 1203,41 olarak gerçekleşmiştir (TÜİK, 2024f).

Dolar bazında döviz kuru, kur krizinin başladığı 2018 yılında 3,76 TL iken 2024 yılı Mayıs ayında 32,16 TL olarak yaklaşık %754 oranında artış göstermiştir (MB, 2024). Döviz kurlarındaki bu artış inşaat sektöründeki maliyetleri arttırmanın yanı sıra enflasyonist baskılara da sebep olmuştur. Enflasyonist ortamda elde ettikleri gelir hızlı bir şekilde eriyen ve tasarruf kabiliyetleri azalan alt ve orta gelir sahibi hanehalkları için konut satın almak neredeyse imkânsız hale

gelmiştir. Bu yüzden 2018-2024 döneminde toplam konut satışlarında dramatik bir değişim görülmesi bile sıfır konut satışları azalmış, hane halkları daha çok ikinci el konut satışına yönelmişlerdir (TÜİK, 2024b).

Konutun Sermaye Birikim Aracı Olarak Görülmesi

Günümüzde konutlar, ortaya çıkış amacı olan barınma ihtiyacını karşılamanın çok ötesinde anlamlar ifade etmektedir. Konutlar artık barınma ihtiyacının gereği olmanın yanı sıra yüksek getiriye dayanan bir yatırım aracı haline gelmiştir. Bu ise kısa zamanda büyük kazançlar elde edebilme hayali kuran inşaat firmalarının, gayrimenkul şirketlerinin, emlak komisyoncularının ve diğer yatırımcıların iştahını kabartarak gerçeği yansıtmayan spekülasyon fiyatların ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Sermaye sahiplerinin konut yatırımını servetin muhafaza edildiği risksiz ve güvenli bir liman olarak görmesi, üretilen konutların ihtiyaç sahiplerinden ziyade sermaye sahiplerinin emrine sunulmasına sebep olmaktadır. Birden fazla konutu olan kişilerin sermayeyi elinde bulundurarak kaynaklanan güç ile daha fazla konut edinebilmesi ise barınma adaletine zarar vererek büyük kentlerde konut krizini derinleştirmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve finans şirketleri başta olmak üzere büyük sermaye gruplarının konut sektörüne gösterdikleri yoğun ilgi, konuta olan bakış açısının değişmesine sebep olmuştur. İnşaata dayalı büyüme ve kalkınma hamleleri son yıllarda konutlara olan bakış açısının eksenini değiştirmiştir. Üretilen ya da varolan konutlar artık barınma ihtiyacının karşılanması için gereken bir unsur olmaktan çok yatırım, kar, rant ve faizin kullanışlı aparatı haline gelmiştir.

Türkiye’de ev sahibi olabilmis hanehalkları açısından ise konutun taşıdığı anlam bir yuvadan daha fazlasını ifade edebilmektedir. Bu kişiler barınma ihtiyaçlarını giderebilecek konuta sahip olduktan sonra, düzenli kira geliri elde ederek ekonomik güvence sağlamak için ikinci hatta üçüncü konut satın alma yoluna gidebilmektedir. Yeterli sermaye birikimi olmayanlar bile uzun vadeli konut kredileri ile yatırım amacıyla konut satın alabilmektedirler. Alınan kredilerin bir kısmını hatta tamamını elde ettikleri kira gelirleri ile ödeyebilen bu kişiler bir sonraki konut yatırımı için sermaye biriktirebilmektedir. Diğer taraftan barınabilmek için kira vermek zorunda olan kişiler ise gelirlerinin önemli bir kısmından vazgeçebilmektedir. Böylesi bir durum, konutların sadece belirli kesimler tarafından mülk edinilebildiği, şartları uygun olmayan kimselerin ise sürekli olarak kira ödemek zorunda olduğu bir sarmal ortaya çıkarmaktadır.

TÜİK verilerine göre Türkiye’de 2018-2024 döneminde yaşanan kur şokları, pandemi ve yüksek enflasyona rağmen konut satışlarında dramatik düzeyde bir düşüş yaşanmamıştır (TÜİK, 2024b). Bunun temel sebebi, konut yatırımının, sermayeyi enflasyon ve krizlerden koruyacağı düşüncesinin Türkiye’de yaygın şekilde kabul görmesidir. Başka bir deyişle Türkiye’de hanehalklarının elinde bulunan tasarruf ve sermaye için konut, güvenilir bir yatırım enstrümanıdır. Bu durum bir kişinin yatırım amaçlı olarak mülkiyetinde birden fazla konutu bulundurmasına yol açmaktadır. Diğer taraftan, yüksek enflasyonun etkisiyle inşaat sektöründe fiyatların sürekli artıyor olması, konut fiyatlarının daha da artacağı beklentisini beraberinde getirmektedir. Bu beklenti ise yatırım amaçlı konut talebinin daha da yükselmesine ve spekülasyon amaçlı olarak bu konutların dolaşıma sokulmamasına neden olabilmektedir.

Konut Arz ve Talep Farkı/Farklılığı

Konut stoklarında fazlaya sebep olan bir diğer unsur da konut arzı ve konut talebinin dengelenememesi nedeniyle konut arz fazlasının ortaya çıkmasıdır. Konut talebinin konut arzını geçmesi halinde ise dengesizliğin yaşandığı yerlerde barınma krizleri yaşanabilmektedir. Uygun arsa maliyeti nedeniyle kent merkezinden uzakta yerleşim yerlerinin kurulması ve bu yerleşim yerlerine toplu konut mantığı ile çok sayıda konut inşa edilmesi, talebin çok üzerinde konut arzının ortaya çıkmasına sebep olabilmektedir. Yine üst gelir grubuna yönelik olarak oluşturulan, yaşam maliyeti yüksek, lüks refah adacıklarında yer alan konutlara orta ve alt gelir gurubundaki kişilerin erişemiyor oluşu da o bölgelerde konut arz fazlasını ortaya çıkarabilmektedir.

İmar izinleri çok önceden alınmış olmasına rağmen ekonomik darboğazlardan ve hukuki sorunlardan dolayı planlanan sürede başlanılıp bitirilemeyen projeler, sonraki yıllara konut bakiyelerini devrederek, gerçekleşme döneminde arz fazlasına sebep olabilmektedir. Konut arz fazlasına yol açan bu gecikmelerin bir diğer sebebi ise konut projelerine başlanırken koyulan hedeflerin ve beklentilerin sorunsuz şekilde gerçekleştirileceği yönündeki iyimser bakış açısından kaynaklanmaktadır. Aynı dönemlerde alınan yapı ruhsat belgeleri ile yapı kullanım izin belgelerinin hiçbir zaman birbirini makul oranlarda da olsa karşılamaması bu sorunun her dönem olduğunu göstermektedir. Plansızlık ve öngörüsüzlüğü yanı sıra; artan yapım maliyetleri, ihtiyaç dışı konseptlerde üretilen konutlar, yanlış pazarlama stratejileri ve satış politikaları, inşa sürecinin uzaması nedeniyle yeni yapıların yıpranması gibi nedenler de konut arz fazlasının dolayısıyla boş konut stokunun artmasına sebep olabilmektedir.

Yabancılar Konut Satışı

Son yıllarda Türkiye’deki emlak piyasası, yabancı girişimcilerin ve müşterilerin ilgisi nedeniyle uluslararası boyut kazanmıştır. Sunulan cazip imkân ve fırsatlar birçok farklı ülke vatandaşının Türkiye’de üretilen konut

projelerinden gayrimenkul edinmesini kolaylaştırmıştır. Bu kişiler yeni bir yaşam kurmak, dönemsel olarak kullanmak, yatırım yapmak ya da vatandaşlık hakkı elde edebilmek gibi farklı gerekçelerle konut edinebilmektedirler.

Yabancıların Türkiye’deki konut talebi son yıllarda İstanbul, Antalya, İzmir ve Ankara gibi metropollerde yoğunlaşmış durumdadır. Bu talep artışının başlıca sebeplerini çevre ülkelerdeki istikrarsızlıklar oluşturmaktadır. İkinci Körfez Savaşı, 2011 yılında başlayıp Suriye İç Savaşı ile zirveye ulaşan Arap Baharı ve Rusya-Ukrayna savaşı jeopolitik istikrarsızlıklardan bazılarıdır. Ayrıca uluslararası gayrimişru çevrelerin kaynağı belli olmayan kayıtdışı sermayelerini aklama gayretleri de Türkiye’de üretilen konutlara olan talebi arttırmaktadır.

Yatırım amacıyla konut satın alan yabancılar, satın aldıkları konutları spekülasyon amacıyla bekletebilmekte ya da satın alma maliyetlerinin bir kısmını karşılayabilmek için kiralama yoluna gidebilmektedir. Yabancı yatırımcılar için yaptıkları yatırımın geri dönüş süresi konut alma kararlarını belirleyen temel unsur olduğundan, konut fiyatları ve kiralar bu beklenti çerçevesinde yükselebilmektedir. Yüksek konut fiyatları ve yüksek kiralar nedeniyle boş kalma süresi uzayan bu tip konutlar ise boş konut stokunun artmasına yol açmaktadır.

Tatil amaçlı ve dönemsel olarak kullanılmak üzere yabancılar tarafından satın alınan konutlar da boş konut stokunun bazı bölgelerde artmasına sebep olabilmektedir. Türkiye’de tatil dönemlerinde sezonluk olarak kullanılmak amacıyla yabancılar tarafından satın alınan konutlar, kişilerin oturma izinlerine ve tercihlerine bağlı olarak yılın diğer aylarında boş kalabilmektedir. Bu da boş konut stokunu özellikle tatil yörelerinde dönemsel olarak artırmaktadır.

Araştırma Yöntemi

Son yıllarda Türkiye’de konut ve kira fiyatlarının astronomik oranlarda yükseldiği görülmektedir. Bu artış OECD ülkeleri içerisinde Türkiye’yi belirgin bir şekilde ön plana çıkarmıştır. Artan enflasyon, düşen gelir seviyesi ve refah azalışları, barınma ihtiyacı olan kişilerin konuta erişimini zorlaştırmıştır. Çalışmanın amacı, özellikle büyük kentlerde artan konut ve kira fiyatları nedeniyle barınma krizine dönüşen konuta erişememe sorununun çözümü için boş konut stoklarının rasyonel kullanımına dikkatleri çekebilmektir.

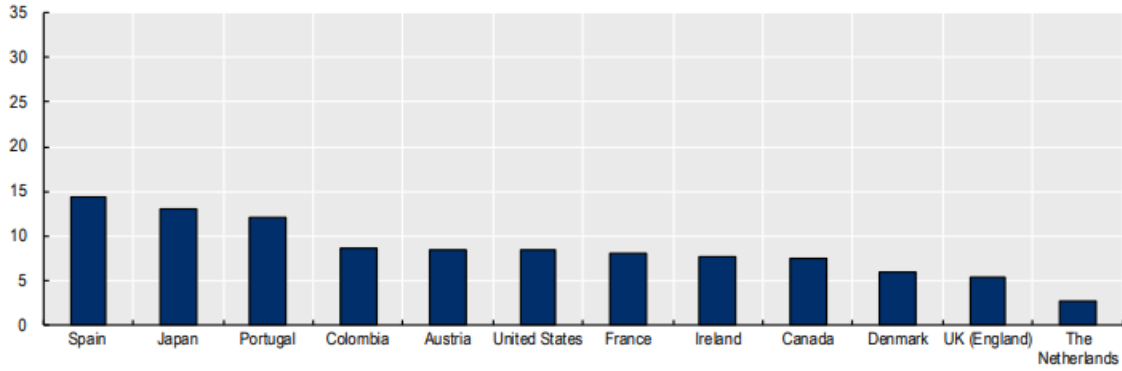
Çalışma iki bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde boş konut, boş konut stok oranı, boş konut stokunun nedenleri, yabancı ülkelerdeki boş konutlara ilişkin getirilen düzenlemeler ve alınan önlemler literatür araştırması yöntemi ile derlenmiştir. Literatür taraması farklı araştırma konularının kavramsal, metodolojik ve tematik gelişimlerine katkı sağlayabilmektedir (Paul ve Criado, 2020, s. 1). Ayrıca literatür taraması araştırılan konuya ilişkin öz, sarıh, eleştirel ve ikna edici veri setleri oluşturarak daha sonra benzer konuda yapılacak olan çalışmalara katkı verebilmektedir (Callahan, 2014: 273). Bu yöntem araştırma tasarımı ile ilgili karar vermek, teorik içeriği desteklemek veya literatürde bir eksikliği ortaya çıkarmak amacıyla kullanılabildiğinden (Xiao ve Watson, 2019, s. 94) çalışmanın birinci bölümü için uygun görülmüştür.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise Türkiye’deki boş konut stoklarına ilişkin mevcut durum rakamlarla ortaya koyulmuştur. Bunun için OECD, Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri referans alınmıştır. Boş konut stokuna ulaşabilmek için 2024 yılı Türkiye nüfusu, hanehalkı sayıları, hanehalkı büyüklükleri, yapı izin belgeleri ve konut satış istatistiklerinden yararlanılmıştır. Daha sonra farklı ülke örneklerinden hareketle boş konut stok oranının olması gereken seviye belirlenmiştir. Son olarak ise boş konut stok oranını optimize edebilecek yöntem ve politikalar Türkiye gerçekliği çerçevesinde tartışılmış ve bu yönde önerilerde bulunulmuştur.

Bulgular ve Tartışma

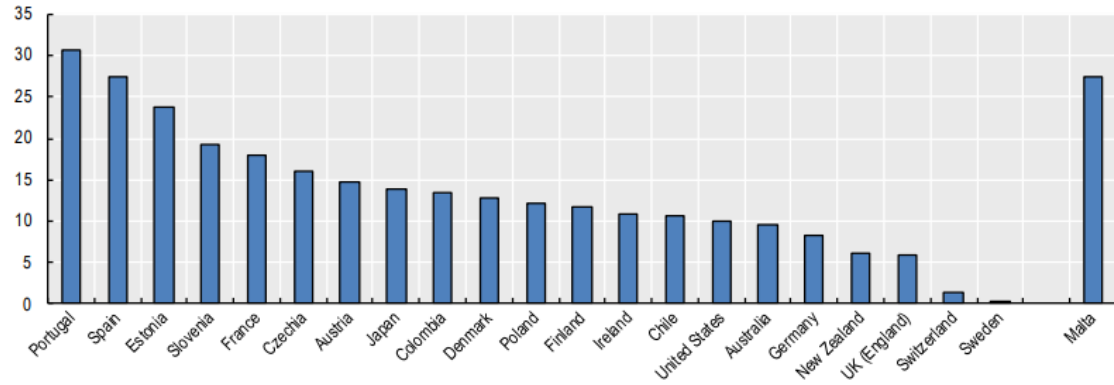
Barınma ihtiyacının adil ve yeterli şekilde karşılanamaması sorunu farklı ölçeklerde olsa da tüm Dünya’da yaşanmaktadır. Ulusal ya da yerel düzeyde bu sorunla mücadele etmek durumunda kalan yöneticiler için doğru verilerin elde edilmesi son derece önemlidir. Ancak toplam konut stoku ve bu stoklar içerisinde yer alan boş konutlara ilişkin veriler yalnızca bazı ülkeler için güvenilir bilgileri içermektedir. Bununla birlikte, boşluk oranlarına ilişkin verilerin mevcut olması halinde bile, bazı ülkelerin boş konutların tanımına yönelik değerlendirmeleri farklılaşabilmektedir. Bazı ülkeler boş konut stokuna dahil edebilmek için konutların boş kalma süresini diğer ülkelere göre daha az ya da daha çok belirleyebilmektedir. Yine bazı ülkeler sezonluk ve tatil amaçlı konutları boş konut stokunun bir parçası olarak değerlendirirken, diğer ülkeler bunları boş konut stokuna dahil etmeyebilmektedir. Bu da ülkeler arasında karşılaştırma yapmayı zorlaştırmaktadır.

Sezonluk konutlar ve tatil evleri kapsam dışında tutulduğunda OECD ülkeleri arasında en çok boş konut stokunun %12’den fazla olmak üzere İspanya, Japonya ve Portekiz’de yer aldığı görülmektedir. Buna karşın, Danimarka, Birleşik Krallık (İngiltere) ve Hollanda’da ise boş konut stoku %6’dan az olmak üzere en düşük seviyelerdedir. Sezonluk konutlar ve tatil evleri kapsama alındığında ise boş konut stok oranı en çok Portekiz (%32), Malta (%28), İspanya (%26) ve Estonya’da; en az ise İsviçre (%2) ve İsveç’te (%1) bulunmaktadır (OECD, 2024).



Grafik 1: Boş konut yüzdesi (Sezonluk konutlar ve tatil evleri hariç)

Kaynak: OECD, 2024.



Grafik 2: Boş konut yüzdesi (Sezonluk konutlar ve tatil evleri dahil)

Kaynak: OECD, 2024

Türkiye’de ise toplam konut stokuna ilişkin olarak oluşturulmuş bir envanter bulunmadığı için söz konusu stoklar hakkındaki tahminler ancak, hanehalkı sayıları, konut satış miktarları ve yapı izin belgeleri aracılığı ile elde edilmeye çalışılmaktadır. İl ve ilçe düzeyinde konut stokunun tespiti ise bazı ön kabuller ve saha araştırmaları marifeti ile yapılabilmektedir. 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında Türkiye’deki konut stoku ile ilgili ilk kez bir rakam telaffuz edilmiştir. Söz konusu yayında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’nde kayıtlı 38,4 milyon konutun (yazlık/mevsimlik konut ve inşaat halindeki konutlar dâhil) bulunduğu bildirilmiştir (CB, 2020, s. 338). Yayında son yıllardaki konut üretimindeki artışın etkisiyle toplam konut açığının niceliksel olarak kapatıldığı belirtilmiştir. Ancak üretilen konutların dağılımında yaşanan plansızlıklar nedeniyle arz talep dengesizliklerinin olduğu ve konut üretim kararı verilirken doğru planlama yapabilmek için güncel, süreklilik arz eden ve güvenilir verilere ihtiyaç duyulduğu da kabul edilmiştir (CB, 2020, s. 338).

Yıllık programın yayınlandığı 2019/Eylül dönemi referans olarak kabul edilecek olursa, sonrasındaki 3 aylık dönemlerde TÜİK tarafından açıklanan yapı izin istatistikleri ile bu rakamı güncellemek mümkündür. Buna göre Türkiye’de 2020 yılında 555.132; 2021 yılında 726.649; 2022 yılında 697.596 ve 2023 yılında 843.077 olmak üzere toplamda 1.979.377 yeni konut için yapı ruhsatı verildiği anlaşılmıştır (TÜİK, 2024a). İnşasına izin verilen bir konut projesinin ortalama olarak 2 yılda tamamlandığı varsayılacak olursa, 2024 yılı itibari ile Türkiye’deki toplam konut stokunun yaklaşık olarak 40 milyon 380 bin civarında olduğu ortaya çıkmaktadır.

2023 yılı itibari ile Türkiye nüfusu 85.372.377, hanehalkı sayısı ise 26.309.332 olmuştur (TÜİK, 2024c). 2013 yılında 3,6 olan ortalama hanehalkı kişi sayısı 2023 yılına gelindiğinde %13,89 oranında azalarak 3,1 seviyesine gerilemiştir (TÜİK, 2024c). Bu da artan nüfusa rağmen hanehalkı içerisinde yer alan kişi sayısının azaldığını, ailelerin küçüldüğünü ve hane sayısının arttığını göstermiştir. Ayrıca, TÜİK’in “Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması”na göre 2021 yılı itibari ile 25.329.833 olarak tespit edilen hanehalklarının 15.384.812’sinin ev sahibi, 6.991.720’sinin kiracı, 2.374.972’ diğeri ve 578.329’unun ise bilinmeyen olduğu tespit edilmiştir (TÜİK, 2021).

Tablo 1. Türkiye Nüfusu 2013-2023

Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2023	85.372.377	42.734.071	42.638.306
2022	85.279.553	42.704.112	42.575.441
2021	84.680.273	42.428.101	42.252.172
2020	83.614.362	41.915.985	41.698.377
2019	83.154.997	41.721.136	41.433.861
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504

Kaynak: TÜİK, 2024c.

Tablo 2. Hanehalkı Sayısı

Yıl	Hanehalkı sayısı	Ortalama Hanehalkı Kişi Sayısı
2013	20 479 721	3,6
2014	21.091.075	3,6
2015	21.662.260	3,5
2016	22.206.776	3,5
2017	22.676.186	3,5
2018	23.221.218	3,4
2019	24.001.940	3,4
2020	24.604.086	3,3
2021	25.329.833	3,2
2022	26.075.365	3,2
2023	26.309.332	3,1

Kaynak: TÜİK, 2024c.

Hanehalkı yapısının ve sayısının değişmesi, konut politikasını ve üretilecek olan konutların konseptini doğrudan etkilemektedir. Küçülen hatta tek bireyli hanelere dönüşen hanehalkı yapısı bir taraftan daha fazla konuta olan ihtiyacı ortaya çıkarırken, diğer taraftan üretilecek konutların küçülmesini ve oda sayılarının azaltılmasını gerekli kılmaktadır. Bu da aynı birim alanda çok daha fazla konutun üretilmesine imkân sağlayarak, niceliksel konut üretimini arttırmaktadır.

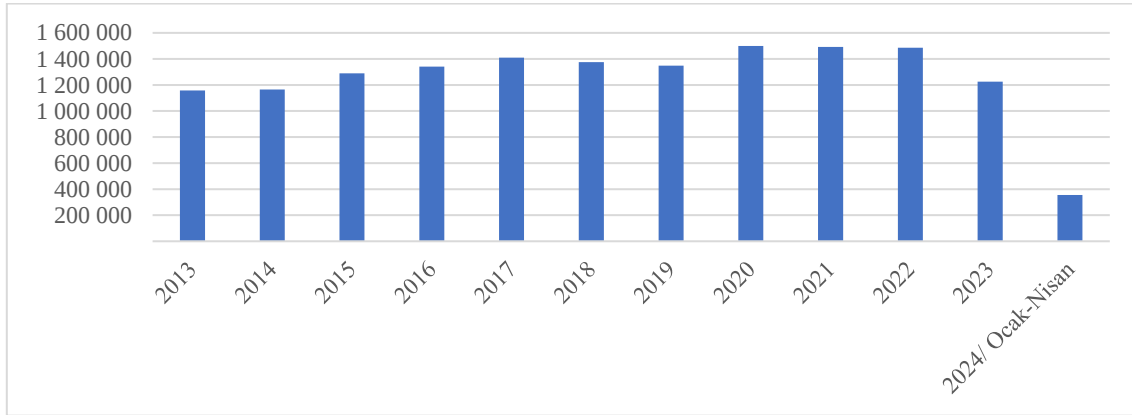
2014-2023 yıllarını kapsayan dönemde tek kişilik hanehalkı sayısının %77,16 oranında arttığı ve 2.931.085’ten 5.192.825’e yükseldiği görülmüştür (TÜİK, 2024c). Bunda 2014 yılında 130.913 olan boşanma sayısının her geçen yıl daha da artarak 2023 yılında 171.881’e yükselmiş olmasının (%30,29) (TÜİK, 2024d) da etkisi görülmektedir. Bunun yanı sıra 2 kişilik hanehalkı sayısı 5.919.212, 3 kişilik hanehalkı sayısı 5.259.602, 4 kişilik hanehalkı sayısı 4.925.133 olmak üzere toplam 21.296.772 hanehalkının 5 kişiden az olduğu (%80,95) tespit edilmiştir (TÜİK, 2024c). Bu durum ortalama hanehalkı büyüklüğünün azalmasına ve geleneksel geniş ailelerin çekirdek aileye, çekirdek ailelerin ise tek bireyli hanelere dönüşmesine yol açmaktadır. Böylece 1+0, 1+1 ve 2+1 gibi küçük konutlara olan talep artmakta, daha büyük konutlara olan talep ise azalmaktadır.

Tablo 3. Hanehalkı Tipi

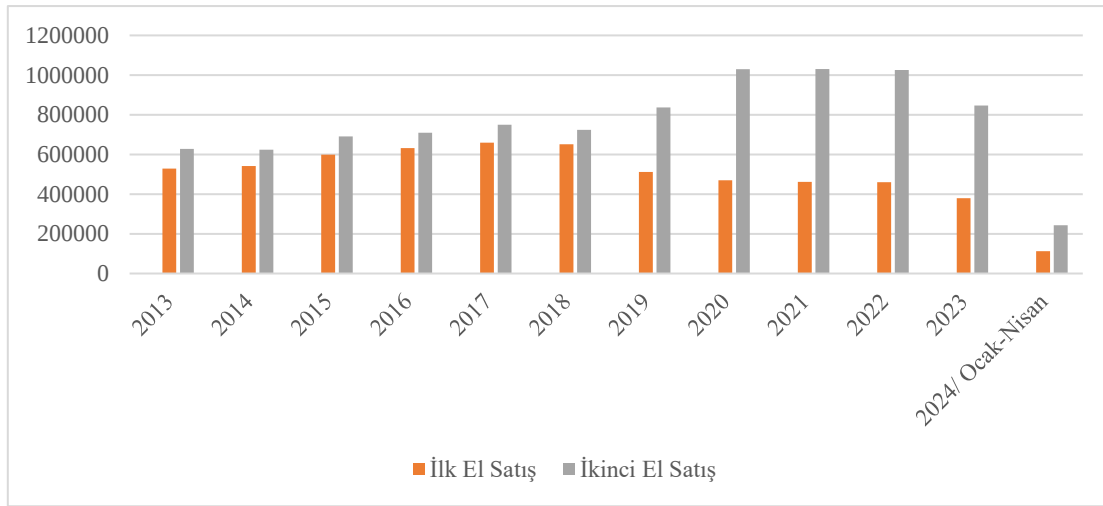
Yıl	Toplam	Tek Kişilik Hanehalkı	En Az Bir Çekirdek Aile ve Diğer Kişilerden Oluşan Hanehalkı	Tek Çekirdek Aileden Oluşan Hanehalkı	Çekirdek Aile Bulunmayan Birden Fazla Kişiden Oluşan Hanehalkı
2023	26.309.332	5.192.825	3.476.510	16.779.240	860.757
2022	26.075.365	5.067.331	3.342.280	16.816.288	849.466
2021	25.329.833	4.781.600	3.425.631	16.323.612	798.990
2020	24.604.086	4.404.997	3.456.651	16.050.444	691.994
2019	24.001.940	4.062.576	3.601.444	15.623.302	714.618
2018	23.221.218	3.730.505	3.667.806	15.173.997	648.910
2017	22.676.186	3.491.148	3.623.935	14.993.563	567.540
2016	22.206.776	3.316.894	3.616.624	14.738.394	534.864
2015	21.662.260	3.113.496	3.578.540	14.497.539	472.685
2014	21.091.075	2.931.085	3.512.384	14.212.489	435.117

Kaynak: TÜİK, 2024c

Yapı izin belgeleri ile konut satış istatistiklerinin karşılaştırılması yeni konutlardaki stok boşluk oranı hakkında fikir verebilmektedir. Türkiye’de konut satışlarına ilişkin verilerin toplandığı 2013 yılından bu yana ikinci el konut satışı ilk el konut satışından hep daha fazla gerçekleşmiştir. 2018 yılından itibaren konut üretimindeki ivmenin azalması ve mevcut stokların büyümesi nedeniyle ilk el ve ikinci el konut satışı arasındaki fark da açılmıştır.

**Grafik 3.** Konut Satış Sayıları 2013-2023

Kaynak: TÜİK, 2024b.



Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut satıları 2013-2023

Kaynak: TÜİK, 2024b.

2013 ile 2024 yılının ilk çeyreğini kapsayan dönemde 6.007.213 adet birinci el, 9.137.465 adet ikinci el olmak üzere toplamda 15.144.678 adet konut satışı gerçekleşmiştir (TÜİK, 2024b). Aynı dönemde yeni yapılacak olan 1.344.141 adet bina, 8.992.050 adet daire için yapı izin belgesi düzenlenmiştir (TÜİK, 2024a). 2013-2023 itibari ile toplamda 8.992.050 adet daire için yapı izin belgesi verilmişken aynı dönemde 5.894.872 adet birinci el konut satışı gerçekleşmiştir. Bu da üretilen yeni konutların halen %34,44 ünün satılmadığı ve boş konut stoku olarak kaldığını göstermektedir.

Tablo 4. Konut Satış Sayıları (2013-2023)

YILLAR	Toplam Satış	İlk El	İkinci El
2013	1 157 190	529 129	628 061
2014	1 165 381	541 554	623 827
2015	1 289 320	598 667	690 653
2016	1 341 453	631 686	709 767
2017	1 409 314	659 698	749 616
2018	1 375 398	651 572	723 826
2019	1 348 729	511 682	837 047
2020	1 499 316	469 740	1 029 576
2021	1 491 856	461 523	1 030 333
2022	1 485 622	460 079	1 025 543
2023	1 225 926	379 542	846 384
2024/1	355 173	112 341	242 832
Toplam	15 144 678	6 007 213	9 137 465

Kaynak: TÜİK, 2024b

2002-2023 yıllarını kapsayan dönemde toplamda 2.385.190 bina ve 14.770.726 daire için yapı izin belgesi düzenlenmiştir (TÜİK, 2024a). Konut üretim faaliyetleri hakkında en önemli referanslardan olan yapı izin belgelerinin sayısında pandemi, dönemsel ekonomik darboğazlar ve krizler nedeniyle dalgalanmalar görülmüştür. Türkiye’de düzenlenen yapı izin belge sayısı (daire) 2017 yılında 1.405.447 ile en yüksek seviyeye ulaşılmıştır (TÜİK, 2024a). Sadece bir yıllık yapı izin belge sayısı bile yaklaşık 40 milyon konut stoku olduğu tahmin edilen Türkiye’de, 15 milyon konutun 20 yıllık süre içerisinde yoğun bir biçimde üretildiğini göstermiştir (TÜİK, 2024a).

Tablo 5: Yapı ruhsatı sayıları (2002-2023)

YILLAR	Bina	Yıllık değişim oranı %	Daire	Yıllık değişim oranı %
2002	43 430	-	161 920	
2003	50 140	15,5	202 854	25,3
2004	75 495	50,6	330 446	62,9
2005	114 254	51,3	546 618	65,4
2006	114 204	0,0	600 387	9,8
2007	106 659	-6,6	584 955	-2,6
2008	95 193	-10,8	503 565	-13,9
2009	92 342	-3,0	518 475	3,0
2010	139 616	51,2	907 451	75,0
2011	101 900	-27,0	650 127	-28,4
2012	107 816	5,8	771 878	18,7
2013	121 754	12,9	839 630	8,8
2014	139 541	14,6	1 031 754	22,9
2015	125 741	-9,9	897 230	-13,0
2016	134 099	6,6	1 006 650	12,2
2017	161 921	20,7	1 405 447	39,6
2018	104 509	-35,5	669 165	-52,4
2019	55 717	-46,7	319 720	-52,2
2020	96 169	72,6	555 132	73,6
2021	138 535	44,1	726 649	30,9
2022	127 885	-7,7	697 596	-4,0
2023	138 270	8,1	843 077	20,9
Toplam	2 385 190		14 770 726	

Kaynak:TÜİK, 2024a

2013-2023 dönemine ait yapı izin ruhsatları ve birinci el konut satış rakamlarının karşılaştırılması ile elde edilen boş konut stok oranı yukarıda belirtildiği üzere %34,44 olarak tespit edilmiştir. Belirli bir zamanda konut piyasasındaki boş konut birimlerinin toplam konut stoku içindeki payı olarak tanımlanan boş konut stok oranı (boş konut stok oranı = toplam konut stoku birim sayısı-ikamet edilen konut birim sayısı/ toplam konut stoku birim sayısı) formülünden elde edilebilmektedir (Özdemir Sarı, 2015, s.74). 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında belirtilen referans toplam konut sayısının 3 aylık yapı izin belge istatistikleri ile güncellenmesi halinde Türkiye’de 2024 yılı itibari ile boş konut stok oranı $40.380.000-26.309.332/40.380.000= \%34,84$ olarak hesaplanmaktadır. Bu da ister 2013-2023 dönemine ait yapı izin ruhsatları ve birinci el konut satış rakamlarının karşılaştırılması yoluyla ister toplam konut stokunun hanehalkı sayısına oranlanmasıyla elde edilsin, Türkiye’de boş konut stok oranının makul sayılabilecek seviyelerin çok üzerinde olduğuna işaret etmektedir. Ancak bu oranın bölge, il, ilçe ve daha küçük yerleşim birimlerinde farklılık gösterebileceği de gözden kaçırılmamalıdır.

Boş Konut Stokuna İlişkin Uygulama Örnekleri

Emlak piyasasında boş konut stokunun optimal düzeyde olması, piyasanın dengeli ve rasyonel bir şekilde işleyebilmesi için şarttır. Bu yüzden piyasada seçenек oluşturabilecek ve karşılaştırma yapılabilecek kadar boş konutun bulunması gerekmektedir. Boş konut stok oranının optimal değerden daha az olması halinde piyasada balon olarak ifade edilen aşırı fiyatlanma ortaya çıkarak ihtiyaç sahibi halkın konuta erişimi zorlaşabilmektedir. Boş konut stokunun optimal değerden yüksek olması da istenen bir durum değildir. Böylesi durumlarda kaynakların verimsiz kullanımı ve israf gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca spekülative kazanç niyetiyle konutların dolaşıma sokulmayarak

bekletilmesi, boş konut stoklarının olması gerekenden çok daha fazla arttırarak, gayrimenkullerin kullanılmamaktan kaynaklı bakım ve onarım maliyetlerini yükseltmektedir.

Piyasada boş konut olmasına rağmen ihtiyaç sahiplerinin bu konutlara erişemiyor oluşu, internetin kullanımının bu kadar yaygın olduğu bir dönemde iletişim ve haberleşme imkânlarının yetersizliği ile açıklanamaz. Türkiye’de hükümet destekli olarak yıllardır devam ettirilip her yıl yeni nicel hedefler koyulan konut üretim sürecindeki plansızlıkların yanı sıra bireysel düzeydeki kötü niyet içeren davranış paternlerinin de boş konut stoklarını arttırdığı gözden kaçırılmamalıdır. Enflasyonist ortamda daha fazla gelir elde edebilmek adına belirlenen fahiş kira ve konut satış bedelleri, ev sahibi-kiracı ve mülk sahibi-alıcı gerilimlerine yol açarak toplumsal barışı tehlikeye düşürmektedir. Son yıllarda Türkiye’de ev sahibi ve kiracılar arasındaki kira ve tahliye davalarının sayısında yaşanan artışlar bu gerçekliğin bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Yukarıda sayılan olumsuzlukların yaşanmaması için boş konut stoklarının doğru bir şekilde tespit edilip yönetilmesi gerekir. Bunun başarılı bir şekilde hayata geçirilmesi halinde, yeni konutların planlı ve ihtiyaca yönelik olarak üretilmesi kolaylaşacaktır. Mevcut boş konut stoklarının ihtiyaç sahiplerinin taleplerini karşılayacak şekilde kullanıma sokulabilmesi bazı kamusal müdahaleleri gerektirebilir. Ancak bu kamusal müdahalelerin konut piyasasındaki işleyişi bozmaması oldukça önemlidir. Türkiye’de 2022/Haziran döneminde yürürlüğe koyulan ve 2 yıl devam eden %25 kira fiyat artış sınırlaması sonrası oluşan fahiş kira fiyatları, iyi niyetli olsa bile bazı kamusal müdahalelerin beklenilenin tam tersi etkiler yapabildiğini göstermiştir.

Dünyanın birçok farklı yerinde devletler, boş konut stoklarını yönetebilmek adına çeşitli uygulamaları hayata geçirmiştir. Fransa’da 29.7.1998 tarih ve 98-657 sayılı Kanun’un “Konuta Erişim” başlıklı bölümünde, boş konut vergisi adı altında bir yıldan uzun süre boş olan konutlar için vergi alınacağı hükme bağlanmıştır. Kanuna göre, bir konutun boş sayılabilmesi ve vergi konusu edilebilmesi için son iki yılda art arda 30 günden fazla iskân edilmemiş olması gerekmektedir. Tüm şartların oluşması halinde Fransa’da boş konut vergisi, yıllık kira bedelinin ilk sene %10’u, ikinci sene %12,5’i ve üçüncü seneden itibaren ise %15’i olarak tahakkuk ettirilmektedir (URL 1). Fransa’da 2014 yılından bu yana tatil evi sahiplerinden konut vergisinin yanı sıra “ikinci konut vergisi” de alınmaya başlanmıştır. 2023 yılı ocak ayı itibari ile ise Fransa’da boş konutlara ilişkin vergi oranları güncellenerek 500.000’ den fazla nüfusu olan ve konuta erişimde zorluklar yaşanan bölgeler için boş konut vergisi ilk yıl %17, ikinci yıl %34 olarak belirlenmiştir (URL 2).

Avustralya’da 1 Ocak 2018’den itibaren yürürlüğe koyulan boş konut vergisi ile (Vacant Residential Property Tax) Viktoria Eyaleti’nde belirlenen 16 belediyede bulunan boş evler vergilendirilmiştir. Belediye sınırları içerisinde bulunan ve önceki takvim yılında altı aydan fazla süre boş bırakılan evler için boş ev vergisi tahakkuk ettirilmektedir. Bu vergi konuta erişimi kolaylaştırabilmek için Melbourne’un orta ve iç banliyölerinin çoğunda da uygulamaya koyulmuştur. Avustralya’da boş ev vergisi, mülkün sermaye artırılmış değerinin %1’i oranında hesaplanmakta ve yıllık olarak tahsil edilmektedir (URL 3).

Kanada’da az kullanılan ya da kullanılmayan konutlar üzerinden alın vergi (Underused Housing Tax) 1 Ocak 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Vergi genellikle Kanada’da ikamet etmeyen, Kanadalı olmayan konut sahipleri için %1 oranında uygulanmakta olsa da bazı durumlarda bu vergi bazı Kanadalı ev sahipleri (belirli ortaklar, mütevellî heyeti ve şirketler gibi) için de geçerli olabilmektedir (URL 4). Ayrıca Kanada’nın Vancouver kentinde boş ev vergisi adı altında (Empty Homes Tax) 2017 yılından bu yana mülkün değeri üzerinden %3 oranında vergi alınmaktadır. Yerel yönetim alınan bu verginin nedenini bölgede konutlara erişimi kolaylaştırmak ve barınma ihtiyacının adil şekilde karşılanabilmesi şeklinde açıklamaktadır (URL 5).

Amerika Birleşik Devletleri’nin San Francisco kentinde 8 Kasım 2022 tarihinde “Boş Evler Vergisi” (The Empty Homes Tax) alınmasına ilişkin halk oylaması yapılmış ve seçmenler tarafından onaylanarak 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu kanun belirli konut birimlerinin bir takvim yılında 182 günden fazla boş tutulması halinde vergilendirilmesine hükmetmektedir. “Boş Evler Vergisi” açısından konut birimi, müstakil ev, apartman dairesi, mobil ev, bir oda grubu veya ayrı yaşam alanları olarak tasarlanmış tek bir oda anlamına gelmektedir. Vergi oranları konutun büyüklüğüne göre değişmektedir. 2024 yılı için 1.000 m² den küçük konutlardan 2.500 dolar, 1.000-2.000 m² konutlardan 3.500 dolar, 2.000 m² den büyük konutlardan ise 5.000 dolar yıllık vergi alınmaktadır (URL 6).

California eyaletine bağlı bir diğer kent olan Oakland’ da ise 2019 yılından bu yana “Parsel Vergisi” (Parcel Tax) adı altında, içinde bulunulan takvim yılında 50 günden fazla süre kullanılmayan evler için vergi alınmaktadır. Bu vergi ile bölgede yaşamaya çalışan çok sayıda evsiz için fon oluşturulmak ve çevre kirliliğini önlemek amaçlanmaktadır. Vergiden düşük gelirli kimseler, engelliler, kâr amacı gütmeyen kuruluşlar ve devam eden inşaatlar istisna tutulmuştur. Konutun türüne ve amacına göre parsel başına 3.000 dolar ile 6.000 dolar vergi alınmaktadır (URL 7).

OECD verilerine göre (OECD, 2024) sezonluk konutların ve tatil evlerinin boş konut stokunun %40’ını oluşturduğu İspanya’da son zamanlarda makul fiyatlı konutlara erişim önemli bir sosyal sorun halini almıştır. Bu sorunu görmezden gelemeyen yöneticiler 24.5.2023 tarihinde yeni bir konut yasası (Ley de Vivienda) çıkarmıştır. Bu kanunla yerel yönetimlere, 2 yıl boş kalan mülkler için konutun yıllık emlak vergisinin %50’sine kadar, 3 yıl boş kalan mülkler için ise konutun yıllık emlak vergisinin tamamı kadar ceza uygulama yetkisi verilmiştir. Aynı belediye sınırları içerisinde 2 ya da daha fazla mülkü olan kişilerden cezai şartları taşımaları halinde ise sorumlu oldukları konutların yıllık emlak vergisinin %150’sine kadar ceza kesilebilmektedir (URL 8).

Yabancı kişi ve yabancı yatırımcıların önemli miktarda mülk edindiği İspanya’da yıl içerisinde çok az kullanılan ya da hiç kullanılmayan konutlar için ayrıca “Emsal Gelir Vergisi” adı altında ek bir vergi de uygulanmaktadır. Yabancıların sezonluk ve yazlık olarak kullandığı mülklerin yılın tamamında veya bir bölümünde boş kalması halinde, söz konusu mülkün kiralanması durumunda elde edilebilecek potansiyel gelir vergilendirilmektedir. “Emsal Gelir Vergisi” Avrupa Birliği Vatandaşları için %19, diğer ülke vatandaşları için ise %24 oranında uygulanmaktadır (URL 9). Yeni Konut Kanunu (Ley de Vivienda) ile ev sahiplerine evlerini dolaşıma sokmaları halinde bazı teşvikler ve vergi indirimleri de uygulanmaktadır. Özellikle kiralık konut arzının kısıtlı olduğu bölgelerde boş mülklerini kiralayan kişilere, gereken şartları taşımaları halinde kira sözleşmelerinde beyan edilen gelir üzerinden %50 ile %90’a varan vergi indirimleri uygulanabilmektedir (URL 10).

İngiltere’nin South Holland Bölgesi’nde boş konutların ihtiyaç sahiplerinin kullanımına sunulabilmesi için vergi ve cezalardan farklı olarak birtakım uygulamalara başvurulmaktadır. Bölge konseyinde 17.3.2020 tarihinde alınan kararlar çerçevesinde boş konut stokunun yerel yönetim tarafından takip edilip kullanıma ve ekonomiye kazandırılması hedeflenmiştir. Buna gerekçe olarak bölgedeki konut talebinin yüksek olması gösterilmiştir. Bölgede bakım ve onarım isteyen boş konutların tekrar kullanıma sunulabilmesi için ev sahiplerine gereken şartları taşımaları durumunda “Boş Ev Hibesi” imkânı sunulmaktadır. Ayrıca 2004 yılında çıkarılan boş konut yönetim yasası ile bölgenin güvenlik ve refahını sağlayabilmek adına yerel yönetimlere boş konutlara el koyabilme ve bu konutları yönetebilme hakları da verilmiştir. Bu yetkilere dayanarak yerel yöneticiler boş konutları yaşanabilir hale getirebilmek için iyileştirmeler yapabilmekte, boş konutları kamulaştırabilmekte ve konut üzerinde tasarruf sağlayabilmektedir. Tüm bunların yanı sıra 2019/Nisan döneminden itibaren, uzun süreli boş olan tüm konutlar için, konut sahiplerinin ödemek zorunda olduğu emlak vergisinin %200’ü kadar ceza tahakkuk ettirilmektedir (URL 11).

Sonuç

TÜİK’in yayınladığı gelir dağılımı istatistiklerine göre 2023 yıl sonu itibari ile yıllık ortalama hanehalkı geliri 167.983 TL olarak tespit edilmiştir (TÜİK, 2024e). Aynı dönemde Endeksa verilerine göre Türkiye’de ortalama konut kirası 14.472 TL, kiralık konutların ortalama m² fiyatı ise 128 TL olmuştur (Endeksa, 2024). Buna göre bir yıllık hanehalkı geliri 167.983 TL iken aynı dönemde bir yıllık ortalama konut kirası ise 173,664 TL olmaktadır. Yani ortalama bir hanehalkı, elde ettiği tüm gelirini barınma ihtiyacına ayırsa bile, söz konusu gelirin bu ihtiyacı karşılamaya yetmeyeceği ortadadır. 2018 yılından günümüze değin ağırlaşarak devam eden bu sorunun kriz seviyesine ulaşması ise 2022 yılında yürürlüğe sokulan %25 konut kira artış sınırlaması ile olmuştur. İyi niyetli olarak kiracıları fahiş kira artışlarına karşı korumak amacıyla yapılan bu kamusal müdahale, emlak piyasasının işleyişini bozmuş, yüksek enflasyonun da etkisi ile konut kira ve satış fiyatları astronomik seviyelere ulaşmıştır.

İhtiyacı olan kişilerin konuta erişimini olumsuz etkileyen bu gelişmeler, Türkiye’deki boş konut stoklarının dolaşıma sokulması fikrinin tartışılması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Türkiye’de ilk kez 2023 yılında boş konutlardan artan oranlı vergi alınmasına yönelik olarak getirilen öneriler karşılık bulmamış, kiracıları koruma niyetiyle %25 kira artış sınırlaması uygulamasına devam edilmiştir. Bu durum eski kontrata sahip olan kiracıların evden çıkmamak için ev sahiplerine direnmelerine, evlerini daha iyi bir kontratla kiralamak isteyen ev sahiplerinin ise emsallerinden çok daha yüksek kira bedelleri talep etmelerine sebep olmuştur. Ev sahibi ve kiracılar arasındaki uyuşmazlıkların artmasıyla temkinli davranmak isteyen kişiler, evlerini kiralamaktan kaçınmaya başlamışlardır. Tüm bu gelişmeler, OECD ülkeleri içerisinde en çok konut üretimine sahip olan Türkiye (OECD, 2024) için boş konut stok fazlasının optimal seviyelerden uzaklaşmasına yol açmıştır.

Günümüzde, Türkiye’nin konut sorununu “Yeni Konut Üretme Sorunu” olarak tarif etmek mümkün değildir. Kentsel ve bölgesel planlama açısından değerlendirildiğinde, Türkiye’nin konuta ilişkin çözülmesi gereken temel sorunları; bölgelerarası konut üretim eşitsizlikleri ve bölgelerarası konuta ekonomik erişebilirlik farkları ekseninde toplanmaktadır. Türkiye’de 2002 yılından günümüze değin üretilen konutlar nicel açıdan tatmin edici düzeylerde. Buna rağmen üretilen konutlardan ihtiyaç sahiplerinin tam manası ile yararlanamaması bir taraftan barınma sorununu derinleştirirken diğer taraftan da boş konutların sebep olduğu kaynak israfını arttırmaktadır.

Türkiye’de boş konutların sayısının azaltılması ve bu konutların emlak piyasasında dolaşıma sokularak ekonomiye kazandırılması için yapılması gerekenlerden bazıları şunlardır:

- Tespiti ve takibi zor süreçleri içeren boş konut envanterlerini oluşturabilmek için bölgesel ve ulusal düzeyde bilgi ağları kurulmalıdır.
- Toplu konut projelerinin kentlerin farklı bölgelerinde ihtiyaç dahilinde gerçekleştirilmesi teşvik edilmelidir.
- Yapı ruhsat belgeleri verilirken bölgedeki mevcut konut stoku göz önünde bulundurulmalıdır.
- Uzun süre kullanılmamaktan dolayı metruk hale gelen konut ve binaları yeniden yaşanabilir hale getirebilmek için yerel yönetimlerce tadilat ve yenileme çalışmaları yapılmalıdır.

- Sebebi ne olursa olsun uzun süre boş kalan konutlar yerel yönetimler tarafından satın alınarak sosyal kirali konut şeklinde ihtiyaç sahiplerine sunulmalıdır.
- Arsa tahsisi sağlanan inşaat şirketlerinin üretmiş olmalarına rağmen satamadıkları ve atıl konumda olan konutlar maliyetine kamulaştırılmalıdır.
- Sahip oldukları konutları daha yüksek gelir sağlayabilmek için bir sözleşmeye bağlı kalmadan günlük olarak kiralayan ev sahiplerine yönelik denetimler arttırılmalı, kısıtlayıcı önlemler alınmalıdır.
- Kent merkezlerine uzak toplu konut bölgelerinde yaşamayı cazip hale getirecek ulaşım, istihdam, eğitim ve sağlık gibi hizmetlerin yeterliliği arttırılmalıdır.
- Boş konut stok oranlarının fazla olduğu bölgeler kendine yetebilir hale getirilmeli ve bunların kent merkezlerine olan bağımlılıkları azaltılmalıdır.
- Konutların boş kalma süreleri dikkate alınarak, artan oranlı boş konut vergi uygulamaları hayata geçirilmelidir.
- Boş konutları emlak piyasasında dolaşıma sokabilmek adına ev sahiplerinin elde edecekleri gayrimenkul sermaye iradlarına yönelik vergi indirimleri uygulanmalıdır.
- Bakım ve tadilat gerektiren konutların yaşanabilir hale getirilebilmesi için ev sahiplerine düşük faizli kredi imkânları sunulmalıdır.
- İnşaat firmalarının gerçekleştirdiği lüks konut projelerinde satılamayan ve uzun süre boş kalan konutlar, Toplu Konut İdaresi’nin gerçekleştireceği projelere kaynak oluşturması için devlet tarafından uygun bedellerle satın alınıp dolaşıma sokulmalıdır.
- Küçülen hanehalkı yapısı ve yalnız yaşayan ebeveyn istatistikleri dikkate alınarak daha az odaya sahip ve daha küçük konutlar üretilmelidir.
- Deprem riski taşıyan alanların dönüştürülmesinde, boş konut stokları ihtiyaç sahiplerinin kullanımına sunularak kentsel dönüşüm süreci hızlandırılmalıdır.
- Konuta erişim sıkıntısı yaşanan yerlerde spekülasyon amaçla konutlarını kiraya vermeyen ev sahiplerine cezai müeyyideler uygulanmalıdır.
- Konut kira artışı sınırlaması uygulamasından vazgeçilerek, emlak piyasasının kendi içerisinde denge bulmasına fırsat tanınmalıdır.

Kaynakça

- Bayrak İ. C. & Telatar O. M. (2021). İnşaat sektörü ve ekonomik büyüme ilişkisi: Türkiye ekonomisi üzerine ampirik bir analiz. *Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Elektronik Dergisi*, 12(3), 1283-1297.
- Belsky, E. & Goodman, J. L. (1996). Explaining the vacancy rate-rent paradox of the 1980s. *The Journal of Real Estate Research*, 11(3), 309-323.
- Belsky, E. (1992). Rental vacancy rates: A policy primer. *Housing Policy Debate*, 3(3), 793-813.
- Callahan, J. L. (2014). Writing literature reviews: a reprise and update. *Human Resource Development Review*, 13(3), 271-275. <https://doi.org/10.1177/1534484314536705>
- Endeksa (2024). 2023 yılı ortalama konut kira fiyatı. <https://www.endeksa.com/tr/blog/yazi/endeksa-acikladi-aralik-ayinda-kira-artisi-hiz-kesti-bazi-bolgelerde-kucuk-dususler-var>, Erişim Tarihi: 25.05.2024.
- Fawley, B. W. & Neely, C. J. (2013). Four stories of quantitative easing. *Federal Reserve Bank of St.Louis Review*, 95(1), 51-88.
- FEANTSA (2016). Access to decent and affordable housing in Europe: case studies and innovative solutions, filling vacancies: real estate vacancy in europe: local solutions for a global problem. <https://www.feantsa.org/download/filling-vacancies-real-estate-vacancy-in-europe-local-solutions-for-a-global-problem-short-version6570491700181194618.pdf>, Erişim tarihi: 09.04.2024.
- Gabriel, S. & Nothhaft, F.E. (2001). Rental housing markets, the incidence and duration of vacancy, and the natural vacancy rate. *Journal of Urban Economics*, 49, 121-149.
- Glock, B. & Häussermann, H. (2004). New trends in urban development and public policy in eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(4), 919-929.
- Hagen, D.A. & Hansen J.L. (2010). Rental housing and the natural vacancy rate. *Journal of Real Estate Research*, 32(4), 413-433.

- Huuhka, S. (2016). Vacant residential buildings as potential reserves: a geographical and statistical study. *Building Research & Information*, 44(8), 816-839.
- Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London, Verso.
- MB (2024). Döviz Kurları. <https://tr.investing.com/currencies/usd-try-historical-data>, Erişim tarihi: 16.05.2024.
- Molloy R. (2016). Long-term vacant housing in the United States. *Regional Science and Urban Economics*, 59, 118-129.
- Sanli, O. & Peker, O. (2023). Enflasyon, kur, faiz ve gelirin konut satışlarına etkisi: Türkiye örneği. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 37-60. <https://doi.org/10.26650/JEPR1104822>
- OECD (2024). OECD housing stock and construction. Affordable Housing Database, Directorate Of Employment, Labour and Social Affairs, Social Policy Division. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf> Erişim tarihi: 23.05.2024.
- Özdemir Sarı Ö.B. (2019). *Redefining the housing challenges in Turkey: An urban planning perspective*. In: Özdemir Sarı Ö.B., Özdemir S.S., Uzun N. (eds). *Urban and Regional Planning in Turkey*. Switzerland: Springer, 167-184.
- Özdemir Sarı, Ö.B. (2015). *Konut üretiminde aşırılık ve stok boşluk oranları: Yenimahalle ve Altındağ örnekleri*. Konut içinde, Şehir Plancıları Odası Yayınları, 73-84.
- Paul, J. & Criado, A. R. (2020). The art of writing literature review: What do we know and what do we need to know? *International Business Review*, 29(4), 101717. <https://doi.org/10.1016/j.ibusrev.2020.101717>
- T.C. Cumhurbaşkanlığı (2020). 2020 yılı Cumhurbaşkanlığı yıllık programı. Strateji ve Bütçe Başkanlığı. https://www.sbb.gov.tr/wpcontent/uploads/2019/11/2020_Yili_Cumhurbaskanligi_Yillik_Programi.pdf Erişim tarihi: 11.03.2024
- Thalmann, P. (2012). Housing market equilibrium (almost) without vacancies. *Urban Studies*, 49(8), 1643-1658.
- TÜİK (2024a). Yapı izin belgeleri. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaate-ve-konut-116&dil=1>, Erişim tarihi: 23.05.2024.
- TÜİK (2024b). Konut satış istatistikleri. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaate-ve-konut-116&dil=1>, Erişim tarihi: 15.05.2024.
- TÜİK (2024c). Nüfus istatistikleri. <https://nip.tuik.gov.tr/?value=HanehalkiSayisi>, Erişim tarihi: 21.05.2024.
- TÜİK (2024d) Nüfus istatistikleri: Boşanma. <https://nip.tuik.gov.tr/?value=Bosanma>, Erişim tarihi: 21.05.2024.
- TÜİK (2024e). Gelir dağılımı istatistikleri. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-Dagilimi-Istatistikleri-2023-53711> Erişim tarihi: 11.05.2024.
- TÜİK (2024f). İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2024. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Temmuz-2024-53666> Erişim tarihi: 03.02.2025.
- TÜİK (2021). Bina ve konut nitelikleri araştırması. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Bina-ve-Konut-Nitelikleri-Arastirmasi-2021-45870> Erişim tarihi: 11.04.2024.
- URL 1: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000206894>, Erişim tarihi: 23.05.2024.
- URL 2: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044991402, Erişim tarihi: 23.05.2024.
- URL 3: <https://www.sro.vic.gov.au/videos/vacant-residential-land-tax>, Erişim tarihi: 26.05.2024.
- URL 4: <https://www.canada.ca/en/services/taxes/excise-taxes-duties-and-levies/underused-housing-tax.html>, Erişim tarihi: 26/5/2024.
- URL 5: <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx>, Erişim tarihi: 26.05.2024.
- URL 6: <https://sftreasurer.org/business/taxes-fees/empty-homes-tax-eh>, Erişim tarihi: 27.05.2024.
- URL 7: <https://www.oaklandca.gov/topics/vacantpropertytax>, Erişim tarihi: 27.05.2024.
- URL 8: <https://manzanareslawyers.com/blog/empty-property-tax-spain>, Erişim tarihi: 27.05.2024.
- URL 9: <https://www.housesinspain.com/blog/property-taxes-in-spain>, Erişim tarihi: 27.05.2024.
- URL 10: <https://manzanareslawyers.com/blog/empty-property-tax-spain>, Erişim tarihi: 27.05.2024.
- URL 11: <https://www.sholland.gov.uk/article/5338/Empty-Homes>, Erişim tarihi: 28.05.2024.
- Wang, K. & Immergluck, D. (2019). Housing vacancy and urban growth: explaining changes in long-term vacancy after the US foreclosure crisis. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(2), 511-532.
- Xiao, Y. & Watson, M. (2019). Guidance on conducting a systematic literature view. *Journal of Planning Education and Research*, 39, 93-112.
- Vakili-Zad C. & Hoekstra J. (2011). High dwelling vacancy rate and high prices of housing Malta a mediterranean phenomenon. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26, 441-455.