



## Araştırma Makalesi • Research Article

# David Harvey'in Mekân-Zaman Sabiteleri Kuramının 2008 Sonrası Konut Üretimini Desantralizasyonunda İzdüşümü: Atkinson Bölgesel Eşitsizlik Endeksi Yöntemiyle Türkiye'den Bir Kanıt

*Projection of David Harvey's Spatio-Temporal Fixe Model on the Housing Production Decentralization Post- 2008: An Evidence from Turkey with the Atkinson Regional Inequality Index Method*

Murat Çiftçi<sup>a,\*</sup>

<sup>a</sup> Doç. Dr., Trakya Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü, 22030, Edirne/Türkiye.  
ORCID: 0000-0002-6277-6360

### MAKALE BİLGİSİ

*Makale Geçmişi:*

Başvuru tarihi: 13 Şubat 2020

Düzeltilme tarihi: 15 Mart 2020

Kabul tarihi: 4 Nisan 2020

Anahtar Kelimeler:

Bölge planlama

Bölgesel iktisat

Mekan-zaman sabitesi

### ÖZ

Harvey, mekan-zaman sabiteleri yaklaşımında ilk olarak aşırı sermaye birikiminin, sermayede değer kaybına yol açacağını ifade eder. Aşırı sermaye birikiminin değer kaybını frenlemek içinse, sermayenin aşırı kısmını üretimden çekmek gerekir. Çünkü bu süreçte üretimde de ihtiyaç fazlası olacak ölçüde aşırılık vardır. Artık sermayenin değer kaybını önlemek için mekana yönlendirerek yeni değer yaratımının takip edileceğini savunur. Hem 2008 krizinin çıkışında, hem de devletlerin kurtarma paketleriyle krizden geçici süreyle çıkışı sağlamaları sonrasında değer kaybını engellemenin gerekeceği küresel ölçüde aşırı sermaye sorunuyla karşılaşmıştır. Değer kaybının önlenmesindeki yatırım enstrümanı da emlak piyasasıdır. Bu durum bina üretiminin doygun olmayan bölgelere de yayılımını gerektirdiğinden, üretimin desantralizasyonu gerekir. Türkiye de aşırı sermaye akımının yaşandığı ülkelerdendir. Uygulamada konut üretiminin bölgelerarası dağılımındaki eşitsizliğin 2007-2019 arasındaki gelişimi analiz edilmiştir. Uygulamada Atkinson endeksi kullanılmıştır. Veriler TÜLK'ten derlenmiştir. Elde edilen bulgular, konut üretiminin bölgelerarasındaki eşitsizlikte 2008 sonrası için şiddetli yakınsamayı göstermiştir. Bu durum, konut üretiminin desantralize oluşunu kanıtlamaktadır. Bu da küresel ölçüdeki aşırı sermaye birikimiyle emlak sektöründe yaşanan genişlemenin Türkiye ölçeğinde de hakim olduğunu göstermektedir.

### ARTICLE INFO

*Article history:*

Received February 13, 2020

Received in revised form March 15, 2020

Accepted April 4, 2020

Keywords:

Regional planning

Regional economics

Spatio-Temporal fix

### ABSTRACT

In the approach of space-time constants, Harvey first states that excessive accumulation of capital will lead to depreciation of the capital. To curb the depreciation of excessive capital accumulation, it is necessary to withdraw excess part of the capital from production. Because in this process, there is a surplus in production too in a manner that it is excessive. Harvey, now defends that the creation of new value will be followed by directing the capital to the "place" to prevent the depreciation of capital. Both, at the rise of the 2008 crisis and after the governments temporarily ensured the exit from the crisis with their rescue packages, a global excessive capital problem encountered in which there would be a need to prevent the decrease in value. The real estate market is an investment instrument that should be used for the prevention of depreciation. Since this requires the spread of building production to unsaturated regions, decentralization of production is required. Turkey is one of the countries that also experience strong capital inflows. In the application process, the development of inequality in the interregional distribution of housing production between the years of 2007 and 2019 is analyzed. In the application process, Atkinson index is used. The data is compiled from TSI. Obtained findings showed a severe convergence after 2008 for the interregional inequality of the housing production. This situation proves that housing production is decentralized. This shows that, expansion experienced in the real estate sector with excess capital accumulation on a global scale is also dominant in the scale of Turkey

\* Sorumlu yazar/Corresponding author.

e-posta: [muratciftci@trakya.edu.tr](mailto:muratciftci@trakya.edu.tr)

## 1. Giriş

Aşırı sermaye birikiminin üretim alanını oluşturan birinci çevrimde talep doygunluğundan dolayı yatırıma dönüştürülemezdir. Bu nedenle oluşan krizi geçici olarak aşmak için aşırı sermaye birikimi, yapılı çevreyi oluşturan ikinci çevrime kayar. Bu durumsa gayrimenkul geliştirme sürecinin itici gücünü oluşturur. Aman-mekan sabitesi kuramını uzun dönemli tarihsel gelişimi inceleyerek ortaya koyan David Harvey, sermayenin dolaşımı ve yapılı çevrenin üretiminde sermayenin etkisi konusundaki pek çok çalışmayı etkilemiştir (Han, 2011: 19). Altınok ve Enlil (2012: 37) Harvey'in mekân-zaman sabiteleri kuramının, kentsel mekânın yeniden organizasyonu sürecinin ekonomi-politik açıdan ele alınmasında yeterli bir çerçeveye sunduğunu ifade etmektedirler.

Harvey (2012a: 223), geçmişte de olageldiği gibi sermayedarların birikimlerini yeni mekânlara yönleltmeksizin güçlerini koruyamayacaklarına işaret etmektedir. Bu durum aslında bir yönüyle merkez ülkelerden çevre ülkelere sermayenin desantranralizasyonunu ifade ederken, diğer yönüyle de ülkeler içerisinde bölgeler arasında sermayenin desantralizasyonu anlamını taşımaktadır.

Krizler, emek ve sermaye fazlasının toplum için gerçekleştirilecek kullanışlı işlerin ifasında bir araya getirilememesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Sistem içerisinde aşırı sermaye birikimindeki artık kısmın emilimi gerçekleşmezse, sermaye fazlasını emmek için yeni alanlar bulunması zorunlu olur. İşte bu alanlar içerisinde coğrafi yayılma ile mekânsal yeniden örgütlenme, artık sermayeyi emmede bir seçenek oluşturur (Harvey, 2004a: 23).

Atıl kalan ve atıl kaldığı müddetçe değer kaybına uğrayarak eriyecek olan aşırı sermayenin değer yaratıcısı konumuna erişen konut, aynı zamanda işgücü maliyetlerinin belirlenmesinde de önem taşır. Harvey (2008: 146) bu konunun işçi dolaşımının meydana geldiği koşulları belirleyen faaliyetler içerisinde olduğuna işaret etmektedir. Türkiye'de üç metropolde temelleri 1930'lara dayansa da 1950'lerden itibaren sıçrama yapan gecekondulaşma örneğini düşünelim. Gecekondulaşmayla iki temel üretim bileşeninden birisini oluşturan emeğin maliyetini düşürmede nasıl işlevsel olduğunu hatırlayalım. Dolayısıyla konut bir yandan değer yaratıcısıyken diğer yandan tıpkı Mill'in ücret fonu yaklaşımındaki işçiye ayrılan sabitlenmiş bütçenin işçiler arasındaki dağıtımını da organize eder görünmektedir. Yani vafâ, gelire göre kendi içerisinde mekânsal kademelenme de yaşamaktadır.

İşgücünün ya istihdam edilmemesi ya da toplumun talep ve ihtiyaçlarına dayanmayan ürünlerin imalatında kullanılmasına dönük yaklaşımın hâkim olması, beraberinde değer kaybına yol açacaktır. Sermayenin sürekli hareket halindeyken kendini yeniden üretebilmesi, durağanlaştığı anda değer kaybına uğramasına sebep olunca olanaksızlaşır (Harvey, 2012b: 265). Dolayısıyla da sermayenin değer kaybının olmaması ya da en azından sınırlanması için sürekli hareket halinde olması gerekir. Bir diğer noktaysa krizin temel nedeni olmamakla birlikte eksik tüketimin, genelde sıklıkla karşılaşılan kriz belirtisi olduğudur (Harvey, 2002). Bu noktada toplumda yeni istek ve ihtiyaçlar yaratıp, 20. yüzyıl için otomobil örneğinde olduğu gibi bütünüyle yeni ürün hatları geliştirmek ve sermaye birikiminin rasyonel hale gelmesi için ekonomiye istikrar kazandıracak inşaat ürünlerine talebi genişletecek sosyal konut programları gibi tüketimi yeniden düzenlemek yoluna da gidilir (Harvey, 2012c: 292). Nitekim Castells (2008a: 493-494), Avrupa'da hanehalkı büyüklüğünün daralmasına karşılık konut büyüklüklerinin arttığını, evin genişlemesiyle rahatlamış bir alan özelliğine bürünmesi sebebiyle bu durumun özellikle 1990'lardan itibaren evde geçirilen zamanı da arttırdığını ifade etmektedir. Dikkat edilecek olursa yeni bir talep yaratımının konut niteliklerine yönelik isteklerde dönüşümün sağlanmasıyla gerçekleştirildiği de görülmektedir.

Krizi kaçınılmaz kılan aşırı sermaye birikimi olduğundaysa kendisini kâr, faiz oranlarında şiddetli düşüşlerle, aşırı üretim ve stokla, kullanılmayan aşırı üretilmiş yarı mamul stoklarla, açık-gizli işsizlikteki artışla ve beraberinde emeğin değerindeki aşınmayla, gerekenin çok üzerinde ve ötesinde var edilen para rezervleri ve atıl nakit yığınlarıyla gösterir (Harvey, 2012b: 266). Bretton Woods sisteminin çökertilmesi sonrasında, bir yönüyle aşırı para rezervleri atıl nakit yığınları kaydı olarak yaratılırken, bir yandan da atıl kalan aşırı sermayenin küresel ölçekte dolaşımının önündeki tüm engeller kaldırılmıştır.

Süreç incelendiğinde, finans sektörü üzerindeki kontrollerin ABD'nde başlamak üzere 1970'lerden itibaren kaldırıldığı, yaşanan finansal liberalizasyonla da stagflasyonist bir sürece girildiği görülmektedir. Eurodolar piyasasındaki kontrolsüz büyümesi, Bretton Woods sisteminin çöküşü sonrasında zorunlu bir seçenek olarak kabul gördü. Bretton Woods sistemi boyunca küresel sisteme hakimiyet ABD'nin elindeyken, sistem değişimiyle bu defa son derece riskli ve ademi merkeziyetçi özellikte bir küresel finans sistemine geçilmiş oldu. Bu geçiş süreci temelde 1968'de başlamış olup, 1979-85 arasında esas derinleşmesini başlattı ve "küreselleşme" kavramına da yeni bir icatmış gibi popülerlik kazandırıldı. Bu arada "küreselleşme" kavramına

\* Sorumlu yazar/Corresponding author.

e-posta: muratciftci@trakya.edu.tr

popülerlik kazandırılırken, finansal piyasalarda bölgeselleşmenin önemine de vurgular yapılarak bölgesel bloklar oluşturulması süreci takip edildi (Harvey, 2008: 83).

Aşırı sermaye birikiminin mekâna sabitlenmesi Bretton Woods sisteminin çökertilmesi sonrasında finans kapital temelli morgage sistemiyle inşa edilirken, Harvey (2004b: 34)'in işaret ettiği 1846-50 arasındaki ilk büyük krizde de benzer bir süreç takip edilmişti. Bu dönemde Paris'in dönüştürülüp Avrupa'nın pek çok ülkesinde su, kanalizasyon, yol inşasıyla şekillenen altyapı yatırımları ile konut ve kamu tesislerine özel önem gösterilmesi, aşırı sermaye birikiminin mekâna sabitlenmesinin primatif versiyonuydu. Bugünse henüz kazanılmamış gelecekteki kimi zaman 30 yıla varan vadeler sebebiyle 30 yıllık gelecekteki gelirin ipotek altına alınmasıyla çok daha geniş ölçekli uygulamaya gidilmektedir. Esasen bu durum aşırı sermaye birikimindeki şişmenin devasa boyutlara varmasının doğal sonucudur.

Castells (2008b: 309) de Japonya özelinde Tokyo'da emlak piyasasında yaşanan köpüğün nedenlerini gerek küresel ölçekte gerekse de ihracata yönelik üretim yapan ekonomi içerisinde oluşan hızlı sermaye birikiminin emlak piyasasını fonlamasına bağlıyor. Banka ve finans kurumlarının nakitle dolup taşmasının, kredi vermeye can atan bir davranış sergilenmesine yol açtığını vurguluyor. Kar marjının son derece düşük olduğu bir piyasa yapısında da finansörlerin nispeten düşük riskli alanlarda geniş hacimde borç verme yoluna gittiklerinin altını çiziyor.

Gelinen noktada Harvey (2004b)'in de vurguladığı üzere, ne zaman sabitleri ne de mekân sabitleri 1970'lerden bu yana aşırı şişmiş sermaye fazlasını orta vadede emmeye yeterli gelememektedir. 15-64 yaş grubu olarak kabul edilen aktif çalışma çağı nüfusunun iş piyasasına girişleri, 1970'lerden bu yana sürekli eğitim sürelerinin uzatılmasıyla ertelenmeye çalışılmaktadır. Yakın zamana kadar okur-yazarlık bir ülke için insani gelişmişlik göstergesiyeğin bugün öğrenim süresi temel alınmakta. Ülkemiz düşünüldüğünde temel eğitimin 5 yıldan 8 yıla çıkartılması çok uzun zaman alırken bu sürenin 12 yıla çıkartılması 13-14 yılda gerçekleşti. Keza 3 yıllık süreli ortaöğretim süresi, ciddi bir müfredat değişikliği olmadan 4 yıla yayılarak 1 yıl eklemeye gidildi. Yükseköğretimde okullaşma oranı süratle arttırılarak 7 milyonu aşkın üniversiteliye ulaşıldı. Ülkemizde nüfusun neredeyse onda biri üniversite öğrencisi oldu. Artık önlisans-lisans derecesi de yetersiz görülüp yüksek lisans ve doktora eğitimlerinin yaygınlaştırılması hedeflenmekte. Yaygın burs ve kredi mekanizmasıyla eğitimin 20 yılı aşan bir süreye çıkartılması söz konusu. Aynı zamanda Hollanda'da %40'ları aşan, ülkemizde de %15'i aşan yarı zamanlı çalışma modelleri, eksik istihdamı her geçen gün daha da derinleştirmekte. Dolayısıyla zaman sabitesiyle işgücünün iş piyasasına girişi küresel ölçekte olduğu gibi ülkemizde de erteleniyor ve istihdam yaratmayan büyüme, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de derinleşmiş bir sorun olarak varlığını sürdürüyor.

Mekân sabitesinin aşırı sermaye birikimini orta vadede absorbe edememesi, konut kredi vadelerinde istikrarlı bir artışı kaçınılmaz kılmaktadır. 2008 krizinin tetikleyicisi olan subprime morgage kredileri de ödeme gücünden yoksun düşük gelirli kesimleri konut kredisine bağlamaya kadar riskli uygulamalara girilmesine yol açabilmiş durumda. Tüketim doygunluğu oluştuğunda, konut ve arazide de üretim gidilemeyince şişen emlak fiyatlarında patlama kaçınılmaz oluyor. Talep sorununu çözmek içinse henüz piyasalaşmamış veya piyasalaşma düzeyi son derece sığ kalmış olan mekânlara doğru imar-inşaat faaliyetlerinin desantralizasyonu kaçınılmaz olmaktadır.

Türkiye'deki bölgelerarası üretim farklılaşmasını düşünelim. Ağrı gibi bir ilde temel ekonomik faaliyet tarım ve hayvancılıktır, Kocaeli veya Bilecik gibi bir ildeyse sanayidir. İstanbul ise finans merkezi olarak hizmet sektörünün baskın olduğu bir megakent. Dolayısıyla her birisinin piyasalaşma düzeyi birbirinden farklıdır. Doğal olarak tüketici talep yapıları da birbirinden ayrışmaktadır. Böyle bir ortamda olması beklenirse piyasa ekonomisinin kurumsallaştığı illerde konut üretiminde yığılma olmasıdır. Bu çalışmanın hazırlanmasındaki çıkış noktası da, 2008 krizinden bu yana yıllık konut üretiminde nüfus kriterlerine göre 81 il arasındaki dağılımdaki eşitsizlikte yaşanan gelişimin analiz edilmesidir. Nihayetinde iller arasında nüfus kriterlerine göre konut üretiminde bir yakınsama varsa, İstanbul gibi doygun merkezlerin yeterli talep üretmemesi sonucunda, birbirinden çok farklı ekonomik yapıya sahip illerde konut üretiminin yaygınlaştığı, diğer bir deyişle desantralize olduğu tespit edilebilecektir. Bu durumsa tıpkı ABD Japonya gibi küresel merkezlerdeki emlak balonlarının merkezi kentlerde patlaması gibi bir sürecin ülkemizde bu defa şiddeti farklılaşsa da en azından reel fiyatlar bazında ülke bütününde yaşanması tehlikesinin ipuçlarını verecektir. Böyle bir bölgelerarası yakınsamanın doğal neticesi de 2020 Corona 19 pandemisiyle tetiklenen küresel krizin ülkemizdeki yansımalarının da bu defa İstanbul başta olmak üzere yüksek kurumsallaşma düzeyine sahip merkezlerle sınırlı kalmaması, ülke bütününde şiddeti farklılaşmakla birlikte gerçekleşmesi ihtimali oldukça yüksek olacaktır. Dolayısıyla alınacak makroekonomik önlemlerin tüm bölgeleri kapsayacak genişlikte olması, olası krizin etkilerini hafifletmek açısından kritik öneme sahip olacaktır. Yakınsamanın varlığı ve şiddetine dönük hazırlanan çalışmanın literatüre ve politika yapıcılara katkı sağlama hedefi de buradan ileri gelmektedir.

## 2. Literatür İncelemesi

Bölgeler arası dağılımın tespitinde tekli eşitsizlik endekslerinin kullanıldığı ulusal ve uluslararası literatürde çok sayıda çalışma mevcuttur. Temelde bu çalışmalar gelir dağılımını ölçmeyi hedefler. Ancak servet dağılımı da sıklıkla bu endeksler kanalıyla ölçülmektedir. Üç açıdan yapılan çalışma örneklerinin aktarımı, kapsam genişletmeme adına daha çok katkı sağlayacaktır. Buna göre:

- Bölgeler arası üretimde dağılım
- Bölgelerarası servette dağılım
- Gayrimenkul arzı veya üretiminde dağılımdır.

Üretimin bölgelerarası dağılımına dair bazı örnekler şunlardır: Andreasch vd (2009) Avusturya'daki finansal varlıkların dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle analiz etmiştir. Çiftçi (2015a, 2015b) Rusya ve Kazakistan'daki üretimin bölgelerarası dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle analiz etmiştir. Fisher vd (2016), servetin dağılımındaki eşitsizliği, gelir ve tüketimdeki eşitsizlikle karşılaştırmada tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmıştır. Sarma vd (2017) Hindistan'daki gayrisafi varlıkların dağılımını kır-kent ve ülke bütünü olarak tespit, tekli eşitsizlik endekslerinden faydalanmışlardır. Goschin (2018) Romanya'da kişi başına düşen üretimin uzun dönemdeki dağılımında yaşanan gelişimi tekli eşitsizlik endeksleriyle analiz etmiştir. Çiftçi (2018b) çalışmasında GSYİH'nın istihdama göre bölgesel dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle tespit etmiştir. Maslikhina (2018) Rusya'daki bölgelerarası eşitsizlikte yaşanan gelişimi tekli eşitsizlik endeksleri vasıtasıyla analiz etmiştir. Kındap ve Doğan (2019) GSYİH'nın düzey 2'ye göre Türkiye'deki bölgeler arası yakınsamanın tespitinde tekli eşitsizlik endekslerini kullanmışlardır.

Servetin bölgelerarası dağılımını konu alan çalışma örnekleri şunlardır: James (1988) 18. yüzyıl İngilteresi'ndeki servetin dağılımını mesleklere göre tespit, tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmıştır. Chaudhry (1990) Pakistan'da arazi büyüklüklerinin dağılımında tekli eşitsizlik endekslerini kullanmıştır. Çiftçi (2009a,b) menkul-gayrimenkul sermayenin ve üretimin Türkiye'de iller arası dağılımını tespit, tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmıştır. Çiftçi (2018a) Türkiye'de tasarruf mevduatlarının iller arası dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle analize tabi tutmuştur.

Gayrimenkulün bölgelerarası dağılımına ilişkin örnekler şunlardır: Rahman ve Ali (1984) Bangladeş'teki arazi büyüklüklerine göre dağılım dengesizliğini tespit, tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmışlardır. Muller vd (1989) Latin Amerika ve Ortadoğu'da arazilerin dağılımındaki eşitsizlikle politik şiddet ilişkisini analiz etmede tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmışlardır. Conley ve Gifford (2006) çalışmalarında yirmi ülkedeki konut sahipliğinin dağılımını tespiti yönelik olarak tekli eşitsizlik endekslerini uygulamışlardır. Vollrath (2007) tarım arazilerinin büyüklüklerine göre ülkelerde bölgesel dağılım eşitsizliğini tekli eşitsizlik endeksleri vasıtasıyla anali etmiştir. Çiftçi ve Tekin (2008) Türkiye'deki kütüphanelerin iller arası dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle tespit etmiştir. Çiftçi (2010a) Osmanlı'daki kütüphanelerin bölgeler arası dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle analiz etmiştir. Bell (2011), Brezilya'da arazilerin **rancherlara** göre dağılımını ölçmede tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmıştır. Martinelli (2012) iki savaş arası dönemde İtalya'da arazi sahipliğine göre

arazilerin dağılımında yaşanan eşitsizliği, tekli eşitsizlik endeksleriyle ölçmüştür. Zheng vd (2013) Çin'de illere göre tarım arazilerinin, imar içindeki alanların ve kullanılmayan arazileri dağılımının ölçümünde tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmışlardır. Çiftçi (2015c) Türkiye'deki spor tesislerinin iller arası dağılımını tekli eşitsizlik endeksleriyle ölçmüştür. Coomes vd (2016) Peru'daki Amazon yerlisi çiftçilere göre arazi dağılımında yaşanan eşitsizliğin ölçümünde tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmışlardır. Ben-Shahar ve Warszawski (2016) konut alınabilirliğinin dağılımını ölçmede tekli eşitsizlik endekslerinden yararlanmışlardır.

### 3. Yöntem

#### 3.1. Araştırmanın Amacı

Çalışmada, 2007-2019 yılları arasındaki on üç yıllık dönemde yıllık konut üretiminin bölgelerarası dağılımında yaşanan eşitsizlikten kaynaklanan sosyal refah kaybının tespitine odaklanılmıştır. Gerçekleştirilen uygulama ile hem zamana dayalı gelişimi hem de üç ana yaş grubuna göre ayrışmanın varlığı- varsa da ne şekilde gerçekleşmenin yaşandığının ipuçlarını tespit etmek mümkün olacaktır. Böylece üretiminde bölgelerarasında yakınsamanın mı iraksamanın mı olduğunu tespit etme imkânı oluşmaktadır. Yakınsamanın varlığı Harvey'in zaman-mekan sabitesi kuramının ülke geneline yayıldığını, iraksamanın varlığıysa merkezileştirdiğini destekleyecektir. Bu da oluşacak krizlere yönelik alınması gereken makro ekonomik önlemlerin mekânsal izdüşümünü oluşturmada katkı sağlama potansiyelinde olup, çalışmanın odaklandığı ana unsur hedeflenen katkıdır.

#### 3.2. Analizde Veri Düzeyi ve Gözlem Sayısı

Uygulamada ülke bütününde düzey 3 yani il düzeyine göre bölgelerarası eşitsizliğinin ölçümü gerçekleştirilmiştir. Bu sebeple gözlem sayısı 2007 ve 2008 istisnaları dışında 81'dir. 2007'de Ardahan, 2008'de ise Ardahan ve Batman uygulama dışına çıkartılmıştır. Dolayısıyla gözlem sayısı da 2007 yılında 80, 2008 yılında ise 79'dur. Söz konusu illerin analiz dışına çıkartılmasının sebebi ise, 2007 ve 2008 tarihlerinde yapı kullanım izni alınan konutun bu illerde bulunmamasından kaynaklanmaktadır. Veriler Türkiye İstatistik Kurumu'ndan derlenmiştir.

#### 3.3. Analiz Yöntemleri

Eşitsizliklerin ölçümünde tekli eşitsizlik endeksleri önemli fonksiyon görür. Bu kapsamda mevcut olan çok sayıdaki tekli eşitsizlik endeksi içerisinde ilki, 1912'de Cordoba Gini tarafından türetilen Gini katsayısıdır. Literatürde en çok tanınırlığı olan tekli eşitsizlik endeksi de Gini katsayısıdır. Tekli eşitsizlik endeksleri içerisinde Atkinson endeksiyse, Gini katsayısıyla yüksek ilişkiye sahip olan ve yapılan istatistik sınamalarda Gini katsayısı kadar tatminkâr ve kimi çalışmalarda daha da tatminkâr bulunan ölçüm aracı özelliğindedir. Teorik açıdansa diğer endekslerden

ayrışmaktadır (Çiftçi, 2010b, 2015a). Aynı zamanda Gini ve Theil endeksleri gibi eşitsizlik ölçümünde aksiyom (tüm diğer önermelerin temeli) olma konusunda yeterli konumda görülen bir endekstir (Fields, 1979). Gelir dağılımındaki sosyal adaleti ölçmeyi amaçlayan Atkinson endeksinin diğer endekslerden ayırıcı özelliklerini de beş farklı açıdan sıralamak mümkündür. Bunlar:

- Eşitsizliklerin ölçümünde modern etik uygulama biçimini sunmaktadır.
- Tam eşit dağılım durumunda sağlanacak sosyal refaha göre eşitsizliğin sebep olduğu sosyal refah kaybının ölçümüne imkân veren çok duyarlı bir yoksulluk endeksidir.
- Eşitsiz dağılımdan kaynaklanan sosyal refah kaybını oran olarak tespit etmeyi mümkün kılar. Böylece dağıtım yapılan toplum veya toplum katmanlarının mevcut eşitsizlik sebebiyle dağıtım yapılan değer gerçekte yüzde cinsinden ne kadarını hissettiğini ortaya koyar. Aynı zamanda hissedilemeyen kısım da sosyal refah kaybını yine oran cinsinden tespit imkânını sunar. Böylece eşitsizliğin yol açtığı hissedilmeyen değer kısmını oran cinsinden tespit etmeyi de mümkün kılar. Örneğin katsayı değeri 0,20 ise toplumun eşitsiz dağılımdan dolayı mevcut değerden %20'lik sosyal refah kaybına uğradığını, dolayısıyla da sosyal refahın %80 ile sınırlı kaldığını ifade eder (Redigor vd, 2003).
- Sosyal refah ve sosyal refah kaybının yüzde cinsinden tespiti, dağıtım yapılan değer hissedilen ve hissedilemeyen kısmını miktar olarak raporlamada bulunmayı da mümkün kılar.
- Hissedilen ve hissedilemeyen tutarların hesaplanabilmesi, aynı zamanda dağıtım yapıldığı toplum veya toplum katmanında kişi başına düşen hissedilen ve hissedilemeyen miktarı da hesaplama olanağını sunar.

Atkinson (1970) eşitsizlik endeksi katsayısı hesaplanması aşağıdaki gibi formüle edilmiştir.

$$I = 1 - \left[ \sum_i \left( \frac{y_i}{\mu} \right)^{1-\varepsilon} f(y_i) \right]^{\frac{1}{1-\varepsilon}} \quad [1]$$

Denklemden  $y$  geliri,  $\mu$  ortalama geliri,  $\varepsilon$  farklı gelir dilimlerinde gelir transferlerine karşı duyarlılık düzeyini ifade eder. Orijinal denkleme dayanarak bölgesel birimler arasındaki eşitsizliğin ölçümü içinse yeni bir denklem daha türetilmiştir. Denklemden formülasyon da

$$A_{(\Omega)} = 1 - \left[ \frac{P_i}{P} \times \sum_{i=1}^n \frac{H_i/P_i}{H/P} \right]^{\frac{1}{1-\Omega}} \quad \text{eğer } \Omega \neq 1 \quad [2]$$

şekline dönüştürülmüştür. Buna göre  $A_{(\Omega)}$ , 81 il için Atkinson endeksini;  $\Omega$  hesaplama kolaylığı sebebiyle genelde 2 değeri verilen duyarlılık katsayısını;  $H_i$ ,  $i$  bölgesindeki yıllık konut üretimini;  $P_i$ ,  $i$  bölgesinde nüfus kriterlerinin miktarını simgelemektedir.  $\bar{H}$  ise 81 ildeki ağırlıksız ortalamaya göre yıllık konut üretim miktarını tanımlamakta olup, Türkiye toplamının 81'e bölünmesiyle bulunur.  $\bar{P}$  de 81 ildeki ağırlıksız ortalamaya göre nüfus bütünü ya da nüfus kriterlerini tanımlamakta olup, yine Türkiye toplamının 81'e bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Atkinson endeks katsayısına göre sosyal refah ve sosyal

refah kayıplarıysa şu şekilde hesaplanmaktadır:

$$Konut_{sosyal\ refah} = \%((1 - A_{(\Omega)}) \times 100) \quad [3]$$

$$Konut_{sosyal\ refah\ kaybı} = \%(A_{(\Omega)} \times 100) \quad [4]$$

Sosyal refah ve sosyal refah kaybına göre toplum / toplum katmanı tarafından hissedilen ve hissedilemeyen konut üretiminin hesaplanması ise şu şekilde gerçekleştirilmektedir:

$$Konut_{Hissedilen\ tutar} = (1 - A_{(\Omega)}) \times 100 \times \sum H \quad [5]$$

$$Konut_{Hissedilmeyen\ tutar} = A_{(\Omega)} \times 100 \times \sum H \quad [6]$$

Kişi başına düşen yıllık konut üretiminin hissedilen ve hissedilemeyen kısmının hesaplanması ise şu şekildedir:

$$FBKonut_{Hissedilen\ tutar} = \frac{(1-A_{(\Omega)}) \times 100 \times \sum H}{\sum P} \quad [5]$$

$$FBKonut_{Hissedilmeyen\ tutar} = \frac{A_{(\Omega)} \times 100 \times \sum H}{\sum P} \quad [6]$$

### 3.4. Araştırmanın Hipotezleri

Çalışmada aşağıdaki hipotezler test edilmiştir.

- H<sub>1</sub>: Yeni konut üretiminde bina yüzölçümünün nüfus kriterlerine göre bölgesel desantralizasyonu görülmektedir.
- H<sub>2</sub>: Yeni konut üretiminde bina sayılarının nüfus kriterlerine göre bölgesel desantralizasyonu görülmektedir.
- H<sub>3</sub>: Yeni konut üretiminde daire sayılarının nüfus kriterlerine göre bölgesel desantralizasyonu görülmektedir.
- H<sub>4</sub>: Yeni konut üretiminde nüfus kriterlerine göre bölgesel desantralizasyonu ayrılmaktadır.

## 4. Bulgular

Uygulama üç aşamada gerçekleştirilmiştir. İlk aşamada yıl içerisinde illerde yapı kullanım izni verilen ikamet amaçlı bina yüzölçümünün il nüfuslarına göre bölgeler arasındaki dengesizliğine göre toplumun ve üç ana yaş grubuna göre konut üretiminden elde ettikleri sosyal refah düzeyleri, uğradıkları sosyal refah kayıpları ve buna göre mevcut, hissedilen ve hissedilemeyen konut alanlarının tespiti gerçekleştirilmiştir. Böylece bölgeler arasında yakınsamaya dayalı desantralizasyon süreci analiz edilmiştir. Aynı uygulama prosedürü ikinci aşamada yıl içerisinde illerde yapı kullanım izni verilen ikamet amaçlı bina sayılarına, üçüncü aşamada yıl içerisinde illerde yapı kullanım izni verilen ikamet amaçlı daire sayılarına göre tekrarlanmasıyla tamamlanmıştır.

### 4.1. Yüzölçümü Olarak Yıl İçerisinde Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Binalardan Sağlanan/Sağlanamayan Sosyal Refah

Uygulama, illerdeki üç ana yaş grubu ve nüfus bütününe göre dört nüfus kriterine göre gerçekleştirilmiştir. Buna göre hesaplanan Atkinson endeks değerlerinin her dört nüfus kriterine göre de 2007-2019 arasında istikrarlı şekilde 0'a yaklaştığı görülmektedir. On üç yıllık dönemdeki iki istisnai yılsa 2012 ve 2017 yıllarıdır. Söz konusu iki yılda, bir

önceki yıla göre 0'dan hafif iraksama yaşandığı sonucuyla karşılaşılmıştır. 2017'deki iraksama 2012'ye göre daha şiddetlidir. Darbe girişimini takip eden yıl olması, söz konusu iraksamayı açıklamaktadır.

Üç ana yaş grubu kriterine göre yapılan hesaplamalarda, istisnasız her yıl, diğer iki yaş grubuna göre aktif nüfus ya da çalışma çağı nüfusu olarak ifade edilen 15-64 yaş grubuna göre dağılımın 0'a daha yakın olduğu görülmektedir. 0'dan en uzak yaş grubuysa demografik açıdan çocuk bağımlıları ifade eden 0-14 yaş grubudur. Dikkat çekici olan noktaysa yaşlı bağımlı nüfusu ifade eden 65 ve üstü yaştaki nüfusa göre dağılımın 2013 yılına kadar aktif çalışma çağı nüfusuna göre bölgelerarası dağılımının çok yakın seyretmesine karşılık 2013 yılından itibaren aradaki makasın açılmasıdır. Bu açılmayı da konut kredisi kullanmada yaş sınırının oluşuna dayandırmak mümkündür.

**Tablo 1.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Yüzölçümlerine Göre Atkinson Katsayı Değerleri

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	0,4163	0,4949	0,3932	0,3978
2008	0,5524	0,6383	0,5309	0,4829
2009	0,2375	0,3208	0,2156	0,2300
2010	0,2389	0,3239	0,2183	0,2246
2011	0,1713	0,2607	0,1503	0,1648
2012	0,1726	0,2674	0,1508	0,1621
2013	0,1423	0,2294	0,1249	0,1673
2014	0,1241	0,2021	0,1083	0,1521
2015	0,1121	0,1898	0,0995	0,1280
2016	0,0916	0,1703	0,0794	0,1024
2017	0,1131	0,1934	0,1003	0,1028
2018	0,1076	0,1853	0,0980	0,0956
2019	0,0976	0,1586	0,0917	0,1107

Atkinson endeksine dayanarak hesaplanan toplumun konut üretiminden elde ettiği sosyal refah düzeylerinin, her dört nüfus kriteri açısından da süratli şekilde yükseldiği görülmektedir. Nüfus bütününe elde ettiği sosyal refah düzeyi 2007'de %58,4 iken bu oran 2019'a gelindiğinde %90,2'ye yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlıların sağladığı sosyal refah düzeyi ise %50,5'ten %84,1'e çıkmıştır. 15-64 yaş grubundaki çalışma nüfusunun sağladığı sosyal refah düzeyi de %60,7'den %90,8'e yükselmiştir. 65 ve üstü yaştaki yaşlı bağımlıların sağladığı sosyal refahsa %60,2'den %88,9'a çıktığı görülmektedir.

Bulgularla dikkat çeken temel nokta, üretimin bölge düzeyinde merkezileşmesiyle 2008 krizinin önce bölgeler arası dengeden iraksamaya yol açması, ertesi yıla bu defa bölge düzeyinde desantralizasyonu çok şiddetli bir yakınsamayı beraberinde getirmesidir. Buna göre toplum bütününe sağladığı sosyal refah bir önceki %58,4'lük orandan 2008'de %44,8'e inmişken sadece 1 yıl sonrasını ifade eden 2009'da bu oran %76,3'e çıkmıştır. Bu değişim 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlılarda 2007-2008 arası için %50,5'ten %36,2'ye iniş, ardından 2009'daysa %67,9'a çıkış şeklindedir. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı

nüfusundaysa 2007-2009 arasında önce %60,7'den %46,9'a düşüş yaşanmış, ardından da 2009 yılında %78,4'e çıkış gerçekleşmiştir. 65 yaş ve üstündeki yaşlı bağımlılar açısından da 2007 yılında %60,2 olan sosyal refah düzeyi, 2008 yılında %51,7'ye geriledikten sonra, 2009'da bu defa %77'ye yükselmiştir.

Üç ana yaş grubuna göre çalışma çağı nüfusunun sağladığı sosyal refah düzeyinin, diğer iki bağımlı "çocuk ve yaşlı" yaş grubundaki nüfus dilimine göre istisnasız her yıl en yüksek sosyal refahı sağlayan nüfus dilimi olması da diğer dikkat çekici durumu oluşturmaktadır. Çünkü 15-64 yaş grubundaki nüfus, üretimi gerçekleştiren ana nüfus grubudur. Dolayısıyla da üretilen konutları satın alacak ana grup çalışma çağı nüfustur. Bu durum, ana tüketici yaş grubuyla dengeli gerçekleştirilen konut üretimi sebebiyle konut üretiminde de rasyonel davranışın varlığını desteklemektedir.

**Tablo 2.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Binalardan Sağlanan Sosyal Refah Oranları, %

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	58,4	50,5	60,7	60,2
2008	44,8	36,2	46,9	51,7
2009	76,3	67,9	78,4	77,0
2010	76,1	67,6	78,2	77,5
2011	82,9	73,9	85,0	83,5
2012	82,7	73,3	84,9	83,8
2013	85,8	77,1	87,5	83,3
2014	87,6	79,8	89,2	84,8
2015	88,8	81,0	90,1	87,2
2016	90,8	83,0	92,1	89,8
2017	88,7	80,7	90,0	89,7
2018	89,2	81,5	90,2	90,4
2019	90,2	84,1	90,8	88,9

Nüfus kriterlerine göre sosyal refah kayıpları açısından bakıldığında da 2008 kırılmasına kadar konut üretimindeki merkezileşme sebebiyle çok şiddetli sosyal refah kayıplarının yaşandığı, 2009 yılından itibaren sosyal refah kayıplarında keskin bir düşüşün gerçekleştiği görülmektedir. Yine 13 yılın tamamında en düşük sosyal refah kaybı yaşayan yaş grubundaki nüfus dilimi, aktif çalışma çağı nüfusunun oluşturduğu üretken, gelir elde eden 15-64 yaş grubundakilerdir. İkinci sırayı işgal eden yaşlı bağımlıların büyük ölçüde üretkenliklerinin sınırlanmasına rağmen, geçmişteki çalışmalarına dayalı olarak sahip oldukları varlık da, çalışma çağı nüfusundaki sosyal refah kaybının çok düşük düzeyde üzerinde gerçekleşmesine yol açmıştır. Dolayısıyla konut üretimindeki rasyonellik, sadece çalışıp düzenli gelir elde eden değil, aynı zamanda sermaye birikimi yapma olasılığı yüksek olan yaşlı bağımlıları da hedef almaktadır.

Bir diğer dikkat çekici nokta ise çalışma çağı nüfusu ile yaşlı bağımlıların arasındaki açılma günümüze doğru gelindikçe artış göstermesidir. Özellikle konut kredisi mekanizmasının yayılmasıyla bu açılmayı ilişkilendirmeye gitmek de

mümkündür. Hâlbuki üretken olmayan ve ehliyet sahibi olmadığı için varlık sahibi olsa bile sahip olduğu servetin üzerinde tasarrufta bulunma hakkı hukuken bulunmayan çocuk bağımlıların sosyal refah kaybı istisnasız her yıl çalışma çağı nüfusununkinden oldukça yüksek seviyede gerçekleşmiştir.

**Tablo 4.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Binalardan Sağlanan Sosyal Refahtaki Kayıp Oranları, %

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	41,6	49,5	39,3	39,8
2008	55,2	63,8	53,1	48,3
2009	23,7	32,1	21,6	23,0
2010	23,9	32,4	21,8	22,5
2011	17,1	26,1	15,0	16,5
2012	17,3	26,7	15,1	16,2
2013	14,2	22,9	12,5	16,7
2014	12,4	20,2	10,8	15,2
2015	11,2	19,0	9,9	12,8
2016	9,2	17,0	7,9	10,2
2017	11,3	19,3	10,0	10,3
2018	10,8	18,5	9,8	9,6
2019	9,8	15,9	9,2	11,1

Yapı kullanım izni verilen ikamet amaçlı bina yüzölçümlerinin 2007-2019 arasındaki 13 yıllık dönemde gelişimi incelendiğinde, 47,6 milyon m<sup>2</sup>'lik yıllık üretimin 2,9 katlık artışla 2018 yılında 137,8 milyon m<sup>2</sup> ile zirve yaptığı, baş gösteren ekonomik sorunlara karşılık 2019 yılında da 118,3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştığı görülmektedir. En düşük ve en yüksek konut üretim yıllarını ifade eden 2007 ile 2018 yıllarının nüfus dilimlerine göre hissettiği ya da

**Tablo 5.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Yüzölçümleri (Mevcut, Hissedilen ve Hissedilemeyen; milyon m<sup>2</sup>)

Yıllar	Mevcut yüzölçümü (milyon m <sup>2</sup> )	Toplam nüfusa göre (milyon m <sup>2</sup> )		0-14 yaş grubuna göre (milyon m <sup>2</sup> )		15-64 yaş grubuna göre (milyon m <sup>2</sup> )		65+ yaş grubuna göre (milyon m <sup>2</sup> )	
		Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü
2007	47,6	27,8	19,8	24,0	23,5	28,9	18,7	28,6	18,9
2008	52,5	23,5	29,0	19,0	33,5	24,6	27,9	27,1	25,3
2009	70,1	53,4	16,6	47,6	22,5	54,9	15,1	53,9	16,1
2010	63,7	48,5	15,2	43,1	20,6	49,8	13,9	49,4	14,3
2011	81,5	67,5	14,0	60,2	21,2	69,2	12,3	68,0	13,4
2012	80,7	66,8	13,9	59,1	21,6	68,5	12,2	67,6	13,1
2013	105,6	90,5	15,0	81,3	24,2	92,4	13,2	87,9	17,7
2014	116,4	101,9	14,4	92,8	23,5	103,8	12,6	98,7	17,7
2015	110,7	98,3	12,4	89,7	21,0	99,7	11,0	96,6	14,2
2016	116,5	105,8	10,7	96,6	19,8	107,2	9,2	104,5	11,9
2017	129,1	114,5	14,6	104,1	25,0	116,2	13,0	115,8	13,3
2018	137,8	123,0	14,8	112,3	25,5	124,3	13,5	124,7	13,2
2019	118,3	106,8	11,5	99,5	18,8	107,4	10,9	105,2	13,1

Nüfus bütünü ve nüfus dilimlerine göre kişi başına düşen yıllık konut üretimi açısından konu ele alındığında da mevcut, hissedilen konut büyüklüğünde 2008 sonrası için belirgin artış yaşandığı, hissedilemeyen konut

hissedemediği konut yüzölçümleri ise şu şekilde gerçekleşmiştir:

- Nüfus bütününe hissettiği konut üretimi 2007'de 27,8 milyon m<sup>2</sup> iken 2018'de 4,42 katlık artışla 123 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimi ise 19,8 milyon m<sup>2</sup>'den 14,8 milyon m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir.
- 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminin hissettiği konut üretimi 2007'de 24 milyon m<sup>2</sup> iken 2018'de 4,68 katlık artışla 112,3 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimi ise 23,5 milyon m<sup>2</sup>'den 18,8 milyon m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir.
- 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunun hissettiği konut üretimi 2007'de 28,9 milyon m<sup>2</sup> iken 2018'de 4,3 katlık artışla 124,3 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Ancak sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimi 18,7 milyon m<sup>2</sup>'den 10,9 milyon m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir.
- 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus diliminin hissettiği konut üretimi 2007'de 28,6 milyon m<sup>2</sup> iken 2018'de 4,36 katlık artışla 124,7 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimi ise 18,9 milyon m<sup>2</sup>'den 13,2 milyon m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir.

büyüklüğündeyse büyük düşüş yaşandığı görülmektedir. Buna göre:

- Nüfus bütünü esas alındığında mevcut kişi başına düşen yıllık ilave konut üretim büyüklüğü 2007-2018 arasında 2,5 katlık artışla 0,67 m<sup>2</sup>'den 1,68 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminde bu artış 2,41 kat olarak gerçekleşerek 2,55 m<sup>2</sup>'den 6,16 m<sup>2</sup>'ye çıkmıştır. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunda da bu yükseliş 2 katı aşarak 1,01 m<sup>2</sup>'den 2,10 m<sup>2</sup>'ye erişmiştir. 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse %65'lik yükselişle 9,51 m<sup>2</sup>'den 15,67 m<sup>2</sup>'ye çıkış yaşanmıştır.
- Hissedilen kişi başına düşen yıllık ilave konut üretimiye nüfus bütünü esas alındığında 3,85 katlık artışla 0,39 m<sup>2</sup>'den 1,50 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Çocuk bağımlı nüfus dilimindeyse 3,81 katlık artışla 1,29 m<sup>2</sup>'den 5,18 m<sup>2</sup>'ye erişmiştir. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunda 3,65 katlık artışla 0,61 m<sup>2</sup>'den 1,91 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse 3,02 katlık artışla 5,73 m<sup>2</sup>'den 17,35 m<sup>2</sup>'ye çıkmıştır.
- Hissedilmeyen kişi başına düşen yıllık ilave konut üretimindeyse çocuk bağımlı nüfusa göre görülen sınırlı istisna dışında belirgin düşüş yaşanmıştır. Nüfus bütünü esas alındığında 0,28 m<sup>2</sup>'den 0,18 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Çocuk bağımlı nüfus diliminde 1,26 m<sup>2</sup>'den 1,33 m<sup>2</sup>'ye çok sınırlı bir yükseliş yaşanmıştır. Çalışma çağı nüfusunda 0,40 m<sup>2</sup>'den 0,24 m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir. Yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse 3,78 m<sup>2</sup>'den 1,73 m<sup>2</sup>'ye inmiştir.

**Tablo 6.** Kişi Başına Düşen Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Yüzölçümleri (Mevcut, Hissedilen ve Hissedilmeyen; m<sup>2</sup>)

Yıllar	Toplam nüfusa göre, m <sup>2</sup>			0-14 yaş grubuna göre, m <sup>2</sup>			15-64 yaş grubuna göre, m <sup>2</sup>			65+ yaş grubuna göre, m <sup>2</sup>		
	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü
2007	0,67	0,39	0,28	2,55	1,29	1,26	1,01	0,61	0,40	9,51	5,73	3,78
2008	0,73	0,33	0,41	2,79	1,01	1,78	1,10	0,51	0,58	10,72	5,54	5,18
2009	0,97	0,74	0,23	3,71	2,52	1,19	1,44	1,13	0,31	13,78	10,61	3,17
2010	0,86	0,66	0,21	3,37	2,28	1,09	1,29	1,01	0,28	11,95	9,27	2,68
2011	1,09	0,90	0,19	4,31	3,19	1,12	1,62	1,38	0,24	14,84	12,39	2,45
2012	1,07	0,88	0,18	4,28	3,14	1,14	1,58	1,34	0,24	14,21	11,90	2,30
2013	1,38	1,18	0,20	5,60	4,32	1,28	2,03	1,78	0,25	17,92	14,92	3,00
2014	1,50	1,31	0,19	6,17	4,92	1,25	2,21	1,97	0,24	18,79	15,93	2,86
2015	1,41	1,25	0,16	5,86	4,75	1,11	2,08	1,87	0,21	17,05	14,87	2,18
2016	1,46	1,33	0,13	6,15	5,11	1,05	2,15	1,98	0,17	17,51	15,72	1,79
2017	1,60	1,42	0,18	6,78	5,47	1,31	2,35	2,12	0,24	18,72	16,80	1,93
2018	1,68	1,50	0,18	7,18	5,85	1,33	2,48	2,23	0,24	19,18	17,35	1,83
2019	1,42	1,28	0,14	6,16	5,18	0,98	2,10	1,91	0,19	15,67	13,93	1,73

#### 4.2. Adet Olarak Yıl İçerisinde Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Sayısından Sağlanan/Sağlanamayan Sosyal Refah

Uygulama bu aşamada da illerdeki üç ana yaş grubu ve nüfus bütünü olmak üzere dört nüfus kriterine göre gerçekleştirilmiştir. Buna göre hesaplanan Atkinson endeks değerlerinin her dört nüfus kriterine göre de 2007-2019 arasında kısmen dalgalı da olsa 0'a yaklaştığı sonucuyla karşılaşılmıştır.

Üç ana yaş grubu kriterine göre yapılan hesaplamalarda, diğer iki yaş grubuna göre demografik açıdan yaşlı bağımlılar olarak ifade edilen 65 ve üstü yaştaki yaşlı grubuna göre dağılımın 0'a daha yakın olduğu görülmektedir. 0'dan en uzak yaş grubuysa demografik açıdan çocuk bağımlıları ifade eden 0-14 yaş grubudur.

**Tablo 7.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Sayısına Göre Atkinson Katsayı Değerleri

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	0,4439	0,5288	0,4239	0,3699
2008	0,4331	0,5239	0,4146	0,3284
2009	0,3397	0,4378	0,3186	0,2542
2010	0,3078	0,4169	0,2871	0,2065
2011	0,2656	0,3759	0,2460	0,1622
2012	0,2812	0,3930	0,2607	0,1851
2013	0,2339	0,3441	0,2142	0,1518
2014	0,2258	0,3304	0,2082	0,1549
2015	0,2222	0,3266	0,2057	0,1512
2016	0,2326	0,3370	0,2162	0,1578
2017	0,2465	0,3467	0,2317	0,1677
2018	0,2539	0,3520	0,2412	0,1694



2019	0,2269	0,3217	0,2170	0,1478
------	--------	--------	--------	--------

Atkinson endeksine dayanarak hesaplanan toplumun bina sayısı kriterine göre konut üretiminden elde ettiği sosyal refah düzeylerinin, her dört nüfus kriteri açısından da süratli şekilde yükseldiği görülmektedir. Nüfus bütününe elde ettiği sosyal refah düzeyi 2007'de %55,6 iken bu oran 2019'a gelindiğinde %77,3'e yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlıların sağladığı sosyal refah %47,1'den %67,8'e; 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunun sağladığı sosyal refah %57,6'dan %78,3'e; 65 ve üstü yaştaki yaşlı bağımlıların sağladığı sosyal refahsa %63'ten %85,2'ye yükselmiştir.

**Tablo 8.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Sayısından Sağlanan Sosyal Refah Oranları, %

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	55,6	47,1	57,6	63,0
2008	56,7	47,6	58,5	67,2
2009	66,0	56,2	68,1	74,6
2010	69,2	58,3	71,3	79,3
2011	73,4	62,4	75,4	83,8
2012	71,9	60,7	73,9	81,5
2013	76,6	65,6	78,6	84,8
2014	77,4	67,0	79,2	84,5
2015	77,8	67,3	79,4	84,9
2016	76,7	66,3	78,4	84,2
2017	75,4	65,3	76,8	83,2
2018	74,6	64,8	75,9	83,1
2019	77,3	67,8	78,3	85,2

Nüfus kriterlerine göre sosyal refah kayıpları açısından bakıldığında 2008 yılındaki kırılmasına kadar konut üretimindeki merkezileşme sebebiyle çok şiddetli sosyal refah kayıpları varken, 2009 yılından itibaren sosyal refah kayıplarında keskin bir düşüşün yaşandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır. Yine 13 yıllık periyodun tamamında en düşük sosyal refah kaybı yaşayan yaş grubundaki nüfus dilimi, 65 ve üstü yaştaki demografik açıdan yaşlı bağımlılar olarak ifade edilen yaş grubundakilerdir. İkinci sırayı 15-64 yaş diliminde yer alan çalışma çağı nüfusundakiler alırken en yüksek sosyal refah kaybının 0-14 yaş grubunu oluşturan çocuk bağımlılar olduğu görülmektedir.

**Tablo 9.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Binalardan Sağlanan Sosyal Refahtaki Kayıp Oranları, %

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	44,4	52,9	42,4	37,0
2008	43,3	52,4	41,5	32,8
2009	34,0	43,8	31,9	25,4
2010	30,8	41,7	28,7	20,7

**Tablo 10.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Sayıları (Mevcut, Hissedilen ve Hissedilemeyen; adet)

Yıllar	Mevcut	Toplam nüfusa göre (milyon m <sup>2</sup> )		0-14 yaş grubuna göre (milyon m <sup>2</sup> )		15-64 yaş grubuna göre (milyon m <sup>2</sup> )		65+ yaş grubuna göre (milyon m <sup>2</sup> )	
		Hissedilen	Hissedilmeyen	Hissedilen	Hissedilmeyen	Hissedilen	Hissedilmeyen	Hissedilen	Hissedilmeyen
2007	56.739	31.550	25.189	26.738	30.001	32.685	24.054	35.749	20.990

2011	26,6	37,6	24,6	16,2
2012	28,1	39,3	26,1	18,5
2013	23,4	34,4	21,4	15,2
2014	22,6	33,0	20,8	15,5
2015	22,2	32,7	20,6	15,1
2016	23,3	33,7	21,6	15,8
2017	24,6	34,7	23,2	16,8
2018	25,4	35,2	24,1	16,9
2019	22,7	32,2	21,7	14,8

Yapı kullanım izni verilen ikamet amaçlı bina sayılarının 2007-2019 arasındaki 13 yıllık dönemdeki gelişimi incelendiğinde 56,739 adetlik yıllık üretimin %95'lik artışla 2018 yılında 110,337 adete yükselerek zirve yaptığı, baş gösteren ekonomik sorunlara karşılık 2019 yılında da 80,651 adete ulaştığı görülmektedir. En düşük ve en yüksek konut üretim yıllarını ifade eden 2007 ile 2018 yıllarının nüfus dilimlerine hissettiği ya da hissedemediği konut adetleriye şu şekilde gerçekleşmiştir:

- Nüfus bütününe hissettiği konut üretimi 2007'de 31,550 bina iken 2018'de 2,6 katlık artışla 82,320 binaya yükselmiştir. Sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimindeyse nispeten çok düşük düzeyde bir artış yaşanarak 25,189 binadan 28,017 binaya yükseliş gerçekleşmiştir.
- 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminin hissettiği konut üretimi 2007'de 26,738 bina iken 2018'de 2 katın üzerindeki artışla 54,706 binaya yükselmiştir. Sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimiyse yine sınırlı bir artışla 30,001 binadan 38,834 binaya yükselmiştir.
- 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunun hissettiği konut üretimi 2007'de 32,685 bina iken 2018'de 2,56 katlık artışla 83,721 binaya yükselmiştir. Sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimiyse bu yaş diliminde de oldukça sınırlı bir artış göstererek 24,054 binadan 26,616 binaya yükselmiştir.
- 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus diliminin hissettiği konut üretimi 2007'de 35,749 binayken 2018'de 4,36 katlık artışla 91,647 binaya yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut üretimiyse 20,990 binadan 18,690 binaya gerilemiştir.

2008	64.094	36.337	27.757	30.515	33.579	37.523	26.571	43.048	21.046
2009	80.765	53.331	27.434	45.405	35.360	55.033	25.732	60.237	20.528
2010	70.767	48.984	21.783	41.261	29.506	50.448	20.319	56.150	14.617
2011	85.836	63.040	22.796	53.571	32.265	64.720	21.116	71.911	13.925
2012	82.824	59.536	23.288	50.271	32.553	61.231	21.593	67.493	15.331
2013	102.702	78.680	24.022	67.365	35.337	80.708	21.994	87.107	15.595
2014	105.060	81.339	23.721	70.347	34.713	83.187	21.873	88.787	16.273
2015	94.896	73.812	21.084	63.907	30.989	75.380	19.516	80.551	14.345
2016	95.772	73.495	22.277	63.500	32.272	75.063	20.709	80.658	15.114
2017	104.442	78.701	25.741	68.228	36.214	80.245	24.197	86.925	17.517
2018	110.337	82.320	28.017	71.503	38.834	83.721	26.616	91.647	18.690
2019	80.651	62.349	18.302	54.706	25.945	63.147	17.504	68.729	11.922

Nüfus bütünü ve nüfus dilimlerine göre bin kişi başına düşen yıllık ikamet amaçlı bina üretimi açısından konu ele alındığında da mevcut, hissedilen ve hissedilemeyen konut büyüklüklerinde 2008 yılı sonrası için belirgin artış yaşandığı görülmektedir. Buna göre:

- Nüfus bütünü esas alındığında mevcut bin kişi başına düşen yıllık ilave konut üretimi 2007-2018 arasında 0,80 binadan 1,35 binaya yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminde bu artış, 3,04 binadan 5,75 binaya çıkmıştır. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunda, 1,21 binadan 1,98 binaya erişmiştir. 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse 11,35 binadan 15,35 binaya çıkmıştır.
- Hissedilen kişi başına düşen yıllık ilave konut üretimiye nüfus bütünü esas alındığında 0,45

binadan 0,75 binaya yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus dilimindeyse 1,43 binadan 3,73 binaya erişmiştir. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunda 0,70 binadan 1,50 binaya ulaşmıştır. 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse 7,15 binadan 12,75 binaya çıkmıştır.

- Hissedilmeyen kişi başına düşen yıllık ilave konut üretimiye nüfus bütünü esas alındığında 0,36 binadan 0,34 binaya düşmüştür. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminde 1,61 binadan 2,02 binaya yükselmiştir. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusundaysa 0,51 binadan 0,48 binaya gerilemiştir. 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse 4,20 binadan 2,60 binaya inmiştir.

**Tablo 11.** Bin Kişi Başına Düşen Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Bina Sayıları (Mevcut, Hissedilen ve Hissedilemeyen)

Yıllar	Toplam nüfusa göre, m <sup>2</sup>			0-14 yaş grubuna göre, m <sup>2</sup>			15-64 yaş grubuna göre			65+ yaş grubuna göre, m <sup>2</sup>		
	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü
2007	0,80	0,45	0,36	3,04	1,43	1,61	1,21	0,70	0,51	11,35	7,15	4,20
2008	0,90	0,51	0,39	3,41	1,62	1,79	1,34	0,78	0,56	13,10	8,80	4,30
2009	1,11	0,73	0,38	4,28	2,41	1,87	1,66	1,13	0,53	15,89	11,85	4,04
2010	0,96	0,66	0,30	3,75	2,19	1,56	1,43	1,02	0,41	13,28	10,54	2,74
2011	1,15	0,84	0,31	4,54	2,84	1,71	1,70	1,29	0,42	15,63	13,10	2,54
2012	1,10	0,79	0,31	4,39	2,67	1,73	1,62	1,20	0,42	14,58	11,88	2,70
2013	1,34	1,03	0,31	5,45	3,57	1,87	1,98	1,55	0,42	17,43	14,78	2,65
2014	1,35	1,05	0,31	5,57	3,73	1,84	2,00	1,58	0,42	16,96	14,34	2,63
2015	1,21	0,94	0,27	5,02	3,38	1,64	1,78	1,41	0,37	14,61	12,40	2,21
2016	1,20	0,92	0,28	5,06	3,36	1,71	1,77	1,38	0,38	14,40	12,13	2,27
2017	1,29	0,97	0,32	5,49	3,58	1,90	1,90	1,46	0,44	15,15	12,61	2,54
2018	1,35	1,00	0,34	5,75	3,73	2,02	1,98	1,50	0,48	15,35	12,75	2,60

2019	0,97	0,75	0,22	4,20	2,85	1,35	1,43	1,12	0,31	10,68	9,10	1,58
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	------	------

#### 4.3. Adet Olarak Yıl İçerisinde Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Daire Sayısından Sağlanan/Sağlanamayan Sosyal Refah

Uygulama bu aşamada da illerdeki üç ana yaş grubu ve nüfus bütünü olmak üzere dört nüfus kriterine göre gerçekleştirilmiştir. Buna göre hesaplanan Atkinson endeks değerlerinin her dört nüfus kriterine göre de 2007-2019 arasında kısmen dalgalı da olsa 0'a yaklaştığı yani yakınsadığı görülmektedir.

Üç ana yaş grubu kriterine göre yapılan hesaplamalarda, diğer iki yaş grubuna göre demografik açıdan yaşlı bağımlılar olarak ifade edilen 65 ve üstü yaştaki yaşlı grubuna göre dağılımın 0'a daha yakın olduğu görülmektedir. 0'dan en uzak yaş grubuysa demografik açıdan çocuk bağımlıları ifade eden 0-14 yaş grubudur.

**Tablo 12.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Daire Sayılarına Göre Atkinson Katsayı Değerleri

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	0,4608	0,5431	0,4380	0,4214
2008	0,5878	0,6721	0,5669	0,5101
2009	0,2590	0,3499	0,2355	0,2381
2010	0,2295	0,3288	0,2061	0,1950
2011	0,1646	0,2680	0,1405	0,1447
2012	0,1817	0,2909	0,1564	0,1577
2013	0,1457	0,2434	0,1254	0,1667
2014	0,1251	0,2149	0,1054	0,1469
2015	0,1224	0,2113	0,1048	0,1376
2016	0,1084	0,1985	0,0912	0,1192
2017	0,1214	0,2142	0,1048	0,1060
2018	0,1215	0,2131	0,1080	0,0969
2019	0,0925	0,1717	0,0821	0,0917

Atkinson endeksine dayanarak hesaplanan toplumun konut üretiminden elde ettiği sosyal refah düzeylerinin, her dört nüfus kriteri açısından da süratli şekilde yükseldiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Nüfus bütünüdür daire üretiminden elde ettiği sosyal refah düzeyi 2007'de 53,9 iken bu oran 2019'a gelindiğinde %90,8'e yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlıların sağladığı sosyal refah %45,7'den %82,8'e; 15-64 yaş grubundaki çalışma nüfusunun sağladığı sosyal refah %56,2'den %91,8'e; 65 ve üstü yaştaki yaşlı bağımlıların sağladığı sosyal refahsa %57,9'dan %90,8'e yükselmiştir.

Bulgularda dikkat çeken temel nokta, konut yüzölçümünde olduğu gibi üretimin bölge düzeyinde merkezleşmesiyle 2008 krizinin önce bölgeler arası dengeden iraksamaya yol açması, ertesi yıla bu defa bölge düzeyinde desantralizasyonu çok şiddetli bir yakınsamayı beraberinde getirmesidir.

Üç ana yaş grubuna göre çalışma çağı nüfusunun sağladığı sosyal refah düzeyi ile yaşlı bağımlıların sağladığı sosyal refah düzeyleri birbirine çok yakındır. Çocuk bağımlılardaysa diğer iki yaş kriterindekilere göre elde edilen sosyal refah düzeyinde belirgin düşüşün olduğu görülmektedir.

**Tablo 13.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Daire Sayılarından Sağlanan Sosyal Refah Oranları, %

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	53,9	45,7	56,2	57,9
2008	41,2	32,8	43,3	49,0
2009	74,1	65,0	76,4	76,2
2010	77,1	67,1	79,4	80,5
2011	83,5	73,2	85,9	85,5
2012	81,8	70,9	84,4	84,2
2013	85,4	75,7	87,5	83,3
2014	87,5	78,5	89,5	85,3
2015	87,8	78,9	89,5	86,2
2016	89,2	80,2	90,9	88,1
2017	87,9	78,6	89,5	89,4
2018	87,9	78,7	89,2	90,3
2019	90,8	82,8	91,8	90,8

Nüfus kriterlerine göre sosyal refah kayıpları açısından bakıldığında da 2008 kırılmasına kadar konut üretimindeki merkezleşme sebebiyle çok şiddetli sosyal refah kayıpları varken, 2009'dan itibaren sosyal refah kayıplarında keskin bir düşüşün yaşandığı görülmektedir.

**Tablo 14.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Daire Sayılarından Sağlanan Sosyal Refahtaki Kayıp Oranları, %

Yıllar	Toplam	0-14 yaş	15-64 yaş	65+ yaş
2007	46,1	54,3	43,8	42,1
2008	58,8	67,2	56,7	51,0
2009	25,9	35,0	23,6	23,8
2010	22,9	32,9	20,6	19,5
2011	16,5	26,8	14,1	14,5
2012	18,2	29,1	15,6	15,8
2013	14,6	24,3	12,5	16,7
2014	12,5	21,5	10,5	14,7
2015	12,2	21,1	10,5	13,8
2016	10,8	19,8	9,1	11,9
2017	12,1	21,4	10,5	10,6
2018	12,1	21,3	10,8	9,7
2019	9,2	17,2	8,2	9,2

Yapı kullanım izni verilen ikamet amaçlı binalardaki daire sayılarının 2007-2019 arasındaki 13 yıllık dönemde gelişimi incelendiğinde, 325,255 adetlik yıllık üretimin 2,73 katlık artışla 2018 yılında 889,982 adet ile zirve yaptığı, baş gösteren ekonomik sorunlara karşılık 2019 yılında da 730,585 adete ulaştığı görülmektedir. En düşük ve en

yüksek konut üretim yıllarını ifade eden 2007 ile 2018 yıllarının nüfus dilimlerine hissettiği ya da hissedemediği daire sayılarıyla şu şekilde gerçekleşmiştir:

- Nüfus bütününe hissettiği konut üretimi 2007'de 175,372 adet iken 2018'de 4,46 katlık artışla 781,885 adete yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut nitelikli daire üretimi ise 149,883 adetten 108,097 adete gerilemiştir.
- 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminin hissettiği konut üretimi 2007'de 148,606 adet iken 2018'de 4,71 katlık artışla 700,305 adete yükselmiştir. Sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut nitelikli daire üretimi ise 176,649 adetten 189,677 adete sınırlı düzeyde yükselmiştir.

- 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunun hissettiği konut üretimi 2007'de 182,795 adet iken 2018'de 4,34 katlık artışla 793,882 adete yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut nitelikli daire üretimi ise 142,460 adetten 96,100 adete gerilemiştir.
- 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus diliminin hissettiği konut üretimi 2007'de 188,204 adet iken 2018'de 4,27 katlık artışla 803,752 adete yükselmiştir. Buna karşılık sosyal refah kaybı olarak kabul edilen hissedilemeyen konut nitelikli daire üretimi ise 137,051 adetten 86,230 adete gerilemiştir.

**Tablo 15.** Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Daire Sayıları (Mevcut, Hissedilen ve Hissedilemeyen; adet)

Yıllar	Mevcut	Toplam nüfusa göre		0-14 yaş grubuna göre		15-64 yaş grubuna göre		65+ yaş grubuna göre	
		Hissedilen	Hissedilmeyen	Hissedilen	Hissedilmeyen	Hissedilen	Hissedilmeyen	Hissedilen	Hissedilmeyen
2007	325.255	175.372	149.883	148.606	176.649	182.795	142.460	188.204	137.051
2008	356.358	146.884	209.474	116.858	239.500	154.330	202.028	174.582	181.776
2009	468.134	346.899	121.235	304.341	163.793	357.884	110.250	356.656	111.478
2010	428.045	329.826	98.219	287.318	140.727	339.828	88.217	344.595	83.450
2011	554.485	463.194	91.291	405.895	148.590	476.570	77.915	474.273	80.212
2012	554.255	453.550	100.705	393.044	161.211	467.573	86.682	466.865	87.390
2013	723.556	618.137	105.419	547.472	176.084	632.828	90.728	602.933	120.623
2014	775.014	678.098	96.916	608.449	166.565	693.303	81.711	661.131	113.883
2015	730.027	640.654	89.373	575.754	154.273	653.540	76.487	629.565	100.462
2016	750.744	669.354	81.390	601.735	149.009	682.259	68.485	661.273	89.471
2017	830.297	729.479	100.818	652.424	177.873	743.284	87.013	742.300	87.997
2018	889.982	781.885	108.097	700.305	189.677	793.882	96.100	803.752	86.230
2019	730.585	663.024	67.561	605.138	125.447	670.581	60.004	663.615	66.970

Nüfus bütünü ve nüfus dilimlerine göre bin kişi başına düşen yıllık konut nitelikli daire üretimi açısından konu ele alındığında da mevcut, hissedilen daire sayısında 2008 yılı sonrası için belirgin düzeyde artış yaşandığı görülmektedir. Buna karşılık hissedilemeyen konut nitelikli daire sayısında düşüş yaşanmıştır. Buna göre:

- Nüfus bütününe esas alındığında mevcut kişi başına düşen yıllık ilave konut nitelikli daire üretimi 2007-2018 arasında 2,35 katlık artışla bin kişi başına 4,61 adetten 10,85 adete yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus diliminde bu artış 2,66 kata ulaşarak bin kişi başına 17,45 adetten 46,39 adete çıkmıştır. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunda 2,3 katlık artışla bin kişi başına 6,93 adetten 16 adete erişmiştir. 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse 2,83 katlık artışla bin kişi başına 65,05 adetten 123,85 adete çıkmıştır.

- Hissedilen kişi başına düşen yıllık ilave konut nitelikli daire üretimi ise nüfus bütününe esas alındığında bin kişi başına 2,48 adetten 9,53 adete yükselmiştir. 0-14 yaş grubundaki çocuk bağımlı nüfus dilimindeyse bin kişi başına 7,97 adetten 36,50 adete erişmiştir. 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusunda bin kişi başına 3,89 adetten 14,27 adete ulaşmıştır. 65 ve üstü yaş grubundaki yaşlı bağımlı nüfus dilimindeyse bin kişi başına 37,64 adetten 111,85 adete çıkmıştır.
- Hissedilmeyen kişi başına düşen yıllık ilave konut nitelikli daire üretimi ise yaşlı bağımlılar istisnası dışında, daire üretim hacmindeki süratli yükselişin etkisiyle hissedilen miktarlardaki kadar olmamakla birlikte artış göstermiştir.

**Tablo 16.** Bin Kişi Başına Düşen Yapı Kullanım İzni Verilen İkamet Amaçlı Daire Sayıları (Mevcut, Hissedilen ve Hissedilmeyen; adet)

Yıllar	Toplam nüfusa göre			0-14 yaş grubuna göre			15-64 yaş grubuna göre			65+ yaş grubuna göre		
	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü	Mevcut yüzölçümü	Hissedilen yüzölçümü	Hissedilmeyen yüzölçümü
2007	4,61	2,48	2,12	17,45	7,97	9,48	6,93	3,89	3,03	65,05	37,64	27,41
2008	4,98	2,05	2,93	18,97	6,22	12,75	7,45	3,23	4,22	72,82	35,68	37,15
2009	6,45	4,78	1,67	24,82	16,14	8,68	9,63	7,36	2,27	92,09	70,16	21,93
2010	5,81	4,47	1,33	22,67	15,22	7,45	8,64	6,86	1,78	80,34	64,68	15,66
2011	7,42	6,20	1,22	29,36	21,49	7,87	11,01	9,47	1,55	100,99	86,38	14,61
2012	7,33	6,00	1,33	29,39	20,84	8,55	10,85	9,15	1,70	97,55	82,17	15,38
2013	9,44	8,06	1,38	38,39	29,04	9,34	13,93	12,19	1,75	122,81	102,34	20,47
2014	9,97	8,73	1,25	41,09	32,26	8,83	14,72	13,17	1,55	125,14	106,76	18,39
2015	9,27	8,14	1,14	38,65	30,49	8,17	13,68	12,25	1,43	112,39	96,93	15,47
2016	9,41	8,39	1,02	39,67	31,79	7,87	13,84	12,58	1,26	112,87	99,42	13,45
2017	10,27	9,03	1,25	43,62	34,28	9,35	15,13	13,54	1,59	120,41	107,65	12,76
2018	10,85	9,53	1,32	46,39	36,50	9,89	16,00	14,27	1,73	123,85	111,85	12,00
2019	8,79	7,97	0,81	38,03	31,50	6,53	12,96	11,89	1,06	96,76	87,89	8,87

## 5. Sonuç ve Öneriler

Konutun anlamı günümüzde temel barınma ihtiyacının karşılanması amacının dışında, konfor artışı sağlama ve belki de daha önemlisi yatırım amacına evrilmiş durumdadır. Konut alıcıları açısından yaşanan bu dönüşüm ise, konut piyasasının genişlemesinde önemli bir tetikleyici özelliği göstermektedir. Pek çok konut sahibi, mevcut konutunu yenileme, daha yüksek standarda sahip alternatifleriyle değiştirme ve ilave konut sahibi olmayı amaçlamaktadır. 2007 sonrasında hayatımıza hızla giren ipotekli konut satın alma ya da daha bilinen adıyla mortgage sistemi, henüz elde edilmemiş gelirin yani gelecekteki olası gelirlerin ipotek edilmesine dayalı olarak konut alımı imkânını görünürde kolaylaştırmıştır. Bu noktada şu soruyu sormak gerekir: Kredilerin kaynağı nereden gelmektedir?

Nihai tüketici açısından kabaca bu şekilde özetlenecek mekanizma, esasen üretici açısından da çok farklı değildir. İster özel sektörün inşa ettiği yüksek gelir düzeyini hedefleyen dikey kapalı konutlar / rezidanslar veya yatay kapalı konut özellikli lüks villalar olsun isterse de TOKİ'nin düşük gelir grubuna yönelik inşa ettiği sosyal konutlar veya karma-gelir grubu konutları olsun konut üreticilerinin üretim sürecinde kullandıkları sermaye içerisinde özkaynak

kullanımları çok düşüktür. Dolayısıyla üretici de büyük ölçüde tıpkı tüketici gibi yabancı sermayeye dayanmaktadır. Yani borçlanma yoluyla finansmanı gerçekleştirilmektedir. O halde konut piyasasını hacimsel olarak genişleten ana saikin özkaynaklara dayanan tüketici veya üretici olduğunu savunma imkânı büyük ölçüde ortadan kalkmaktadır. Bu noktada Harvey'in zaman-mekan sabitesi kuramının işlediği sonucuna dönülmektedir. Neticede 2008 küresel krizi sonrasında konut üretiminde devasa bir artışın yaşandığı açıkça görülmektedir. Üstelik genişleme o kadar büyük ölçekli olmuştur ki merkezlerde toplanan bir üretim yığılmasından çok uzaktır. Nitekim çalışma kapsamında gerçekleştirilen uygulama bulguları, konut üretimindeki devasa artışın yanı sıra tüm ülkeye yayıldığını göstermektedir. Yakınsama çok süratli gerçekleşmiş, neredeyse tam denge noktasını ifade eden 0'a yaklaşan katsayı değerine gelinmiştir. Normal şartlarda homojen ekonomik yapıya sahip bir ülke açısından bu durum makul karşılanabilir. Halbuki ülke içerisinde bir bölüm kentler sanayi kentiyken bir bölümü hizmet sektörünün hakim olduğu kentlerdir. Hatta bazı illerde geleneksel ekonomiyi ifade eden tarım ve hayvancılık, temel ekonomik faaliyet olmaya devam etmektedir. bazı illerde kamu ve eğitim eksenli ekonomik yapı derinleşmişken, kimisindeyse üretim odaklı yapı hakimdir. Özetle birbiriyle benzemez pek çok

\* Sorumlu yazar/Corresponding author.

e-posta: muratciftci@trakya.edu.tr

ilin olduğu bir coğrafyada %10'lara kadar gerileyen bir sosyal refah kaybına yol açacak düzeyde yakınsamanın konut üretiminde gerçekleşmesi, normal şartlarda olanaksızdır. Ancak aşırı sermaye birikiminin yol açtığı sermaye bolluğuyla yabancı kaynağa dayalı şekilde üretilen yeni nesil konutlar, bu olanaksızlığı olanaklı kılmıştır.

Mart 2020'den bu yana Covid 19 pandemisiyle tetiklenen küresel kriz yaşanmaktadır. Bu krizin etkileri son derece şiddetli olmuş, milyonlarca kişi işsiz kalmış, üretimini durduran firmaları kurtarmak için devletler tarafından oluşturulan destek paketleri de yetersiz kalmıştır. Aynı zamanda sonbaharla birlikte aynı sürecin tekrarlanacağına ve bu defa çok daha uzun süreli gerçekleşeceğine yönelik beklentiler, tıp çevrelerince defaten dile getirilmektedir. Böyle bir ortamda orta vadede bile aşırı sermaye birikiminin değer kaybını önleyemeyen konut piyasasının uzun vadede dahi bu işlevini yerine getiremeyeceği açıktır. Türkiye açısından konu ele alındığındaysa mevcut yakınsamanın işaret ettiği üzere ülke bütününe yayılmış bir konut üretimi süreci yaşanmıştır. Bir yönüyle elde kalan konutların eritilmesi ihtiyacı varken diğer yandan krediyle konut satın alan veya mütevazı birikimlerini konuta bağlayan milyonların, sahip oldukları konutları üzerindeki mülkiyet haklarını korumaları her geçen gün güçleşmektedir. Bu noktada devlete büyük görev düştüyse açıktır. Küresel sermayeye dayalı üretim gerçekleştiğinden, söz konusu aşırı sermaye birikiminin değerini korumak için Türkiye'ye yoğun baskılar yapılması kuvvetle muhtemeldir. Ama aynı zamanda konut sahiplerinin en azından uzun vadede yatırdıkları sermayelerini nasıl koruyacakları da ayrı bir muammadır. Bu noktada yönetimin küresel sermaye sahiplerinin baskısı ile vatandaşlarının servetlerini koruma sorumluluğu arasında kalacağı bir süreç yaşanacaktır. Elbette beklenen vatandaşın servetini korumak yönünde tavır göstermesidir. Ancak bu süreç de oldukça zordur. Çünkü kaynak sıkıntısının yaşanacağı bir dönemde karşılıksız para basarak fonlama yapılması, enflasyon ve döviz kuru üzerinde baskıya yol açacaktır. Normal şartlarda enflasyonist bir süreç esasen toplumu derinden etkilemeyebilir. Hatta döviz kurlarındaki şiddetli artışlar, bir yandan ihracat olanaklarını döviz cinsinden üretim maliyetlerinin düşecek olması sebebiyle güçlendirir. Ancak bunun ön koşulu üretimdeki yerli girdi ağırlığının çok yüksek olmasıdır. Şayet üretim ithalata dayalıysa oluşacak kur artışları, söz konusu rekabet gücünü artırıcı etkiyi gösteremeyecektir. Aynı zamanda borç yükü de yüksekse, borç yükümlülüklerinde de artışların oluşumuna yol açacaktır.

O zaman yapılması gereken nedir noktasında çok zorlu bir sürecin yaşanması olasılığının ön kabulüyle başlamak gerekir. İkinci olarak Türk bankacılık sisteminin yabancı sermayeye dayanmasını fırsata çevirmenin yolları aranmalıdır. Olası döviz kuru artışları, doğrudan bu sürecin sorumlusu gözükken aşırı sermaye birikimini eritici fonksiyon görecektir. Devletin geçmiş yönetimlerin yaptığı gibi batan bankaları kamulaştırmak yerine iflas süreci uygulaması çok yerinde bir hamle olacaktır. Çoğu banka

yabancı sendikasyonlara dayanarak ülkeye getirdikleri döviz TL'ye çevirerek konut kredilerinin finansmanını sağlamıştır. İflas süreciyle karşılaşacak bankaların yaşayacağı finansman sorunuysa döviz kurunda yaşanacak artış sonrasında çevrilemez hale dönüşecektir.

Üçüncü önemli nokta, olabildiğince döviz cinsinden kamu borç stoğunu minimize etmektir. Devletler her zaman güçlüdür ve Rusya dahi 1998'de moratoryum ilan etmiştir. Gereğinde bu seçenek de tercih edilebilir. Ancak karşılık olarak yaşanacak yaptırımlara karşı, iç piyasada milli imkanlarla talebin karşılanmasına imkan tanıyacak düzeyde üretim kabiliyetine sahip olunmalıdır. Daha önce de vurgulandığı üzere üretimde yerli girdi ağırlığının süratle artırılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Türkiye'nin mevcut kaynakları, bu zorlu süreçlerin üstesinden gelmeye fazlasıyla yeterlidir. Sadece dünyanın ne denli zorlu bir süreçte girdiğinin ve bu sürecin uzun zaman boyunca ve çok şiddetli şekilde yıkıcı etkilerinin olacağına bilincinde olunması, en az hasarla sorunların çözümünü sağlamanın en az yarısıdır.

### Kaynakça

- Altınok, E., Enlil, Z. (2012). Mekânın yeniden organizasyonunun ekonomi politikası. *Sigma Dergisi*, Özel Sayı 4, 37-44.
- Andreasch, M., Fessler, P. & Schürz, M. (2009). Austrian households' equity capital – evidence from microdata. *Monetary Policy and the Economy*, 4/9, 66-84.
- Atkinson A. B. (1970). On the measurement of inequality. *Journal of Economic Theory*, 2, 244-63.
- Bell, A.R. (2011). Environmental licensing and land aggregation an agent-based approach to understanding ranching and land use in rural Rondônia. *Ecology and Society*, 16(1), 31.
- Ben-Shahar, D., & Warszawski, J. (2016). Inequality in housing affordability: Measurement and estimation. *Urban Studies*, 53(6), 1178-1202.
- Castell, Ms. (2008a). *Enformasyon çağı: Ekonomi, toplum ve kültür. C. 1, Ağ toplumunun yükselişi*. 2. Baskı, Çeviren İ. Kılıç, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi yayınları.
- Castells, M. (2008b). *Enformasyon çağı: Ekonomi, toplum ve kültür. C. 3, Bin yılın sonu*. 2. Baskı, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi yayınları.
- Chaudhry, M. G. (1990). Land agglomeration under changing technology: Some inferences from Pakistan. *The Pakistan Development Review*
- Conley, D. & Gifford, B. (2006). Home ownership, social insurance, and the welfare state. *Sociological Forum*, 21(1), 55-82.
- Coomes, O. T., Y. Takasaki. and J. M. Rhemtulla. 2016. Forests as landscapes of social inequality: tropical forest cover and land distribution among shifting cultivators. *Ecology and Society*, 21(3): 20.

- Çiftçi, M. (2009). *Bireysel servetin bölgesel dağılımı perspektifiyle Türkiye' nin AB' ye uyum sorunu*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, İktisat Fakültesi Ekonometri Bölümü Yayını,
- Çiftçi, M. (2009). *Üretimin bölgesel dağılımı perspektifiyle Türkiye' nin AB' ye uyum sorunu*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, İktisat Fakültesi Ekonometri Bölümü Yayını.
- Çiftçi, M. (2010a). Hanedanlıktan cumhuriyete halk kütüphanelerinden sağlanan sosyal faydanın demografik analizi: 1897 ve 2000 Mukayesesi. *Turkish Studies*, 5(2): 934-963.
- Çiftçi, M. (2015a). Rusya'da üretimin bölgeler arası dengesizliğinden kaynaklanan sosyal refah kaybı. *Avrasya Çalışmaları Dergisi*, 1 (1): 20-40
- Çiftçi, M. (2015b). Büyüme kutupları yaklaşımıyla Kazakistan'da 2003-10 arası bölgelerarası büyüme. *Avrasya Çalışmaları*, 2: 29-47.
- Çiftçi, M. (2015c). Türkiye'de spor tesislerinde bölgesel dağılımın dengesizliği. *Avrasya Bilimler Akademisi Sosyal Bilimler Dergisi*, 1 (4): 49-66.
- Çiftçi, M. (2018b). Sosyal politika perspektifiyle istihdamın GSYİH'nın bölgesel dağılımından sağladığı sosyal refah düzeyleri (2004-2014). *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10(1): 403-423.
- Çiftçi, M. ve M. Tekin (2008). Halk Kütüphanelerinin Bölgesel Dağılım Trendi: Gini katsayılarıyla 1995 – 2005 dönemi için uygulamalar. *Bilgi Dünyası*, 9 (2), 505–526.
- Çiftçi, M., (2010b). İç göçte GSYİH bileşenleri olarak çekici faktör kademelenmesi: Atkinson bölgesel eşitsizlik endeksiyle 1995–2000 dönemi için bir istatistiksel uygulama. *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, 7(1), 1385-1406.
- Çiftçi, Murat (2018a), Sosyal politika perspektifiyle Türkiye'de tasarruf mevduatının iller arası dağılımından kaynaklanan sosyal refah kaybının analizi (2000-2016). s. 106-112, VII. *İnternaonal Balkan and Near Eastern Social Sciences Congress Series - Tekirdag / Turkey*, isbn. 978-605-67281-1-2.
- Doğan, T., & Kındap, A. (2019). Regional economic convergence and spatial spillovers in Turkey. *International Econometric Review*, 11(1), 1-23.
- Fields, G. S. (1979). Decomposing LDC inequality. *Oxford Economic Papers*, 31(3), 437-459.
- Fisher, J., Johnson, D., Latner, J.P., Smeeding, T.& Thompson, J. (2016). Inequality and mobility using income, consumption, and wealth for the same individuals. *The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences*, 2(6), 44-58.
- Goschin, Z. (2018). Variations of regional inequalities in Romania in the long run. *Management Strategies Journal*, 42(4), 91-99.
- Han, N. (2011). *Gayrimenkul piyasasına eleştirel bakış: İstanbul kent örneği (1980-2010 dönemi)*. Doktora Tezi. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Planlama Programı.
- Harvey, D. (2002). Sınıfsal Yapı ve Mekânsal Farklılaşma Kuramı. s. 147-172, Ayten Alkan, Bülent Duru (Der. ve Çev.), *20. Yüzyıl Kenti*, Ankara: İmge Yayınevi.
- Harvey, D. (2004). *Yeni emperyalizm*. Çev. H. Güldü. İstanbul: Everest yayınları.
- Harvey, D. (2004a). Sınıfsal yapı ve mekânsal farklılaşma kuramı. Çev. E.M.Dinçer, *Praksis. Yüzyıl Kenti*, 11: 23-48.
- Harvey, D. (2008). *Umut mekanları*. Çev. Z. Gambetti. İstanbul: Metis yayınevi.
- Harvey, D. (2012a). *Sermaye muamması – Kapitalizmin krizleri*. Çev. S. Savran. İstanbul: Sel yayınları.
- Harvey, D. (2012b). *Sermayenin sınırları*. Çev. U. Balaban. Ankara: Tan yayınevi.
- James, J.A. (1988). Personal wealth distribution in late eighteenth-century Britain. *The economic history review*, 41 (4), 543-565.
- Martinelli, P. (2012). *Latifundia Revisited. Market Power, Land Inequality*, EHES Working Paper, No. 20.
- Maslikhina, V. (2018). Patterns of spatial development: Evidence from Russia. *Regional Science Inquiry*, 10(2), 153-161
- Muller, E. N., Seligson, M. A., Fu, H. & Midlarsky, M. I. (1989). Land inequality and political violence. *The American Political Science Review*, 83(2), 577-596.
- Rahman, M. & Ali, M. (1984). Distribution of land holdings and its inequality in Bangladesh. *Indian Journal of Agricultural Economics*, 39(1), 40-52.
- Regidor, E., Calle, M. E., Navarro, P. & Domínguez, V., (2003). Trends in the association between average income, poverty and income inequality and life expectancy in Spain. *Social Science & Medicine*, 56(5), 961-971.
- Sarma, M., Saha, P. & Jayakumar, N. (2017). Asset inequality in India: going from bad to worse. *Social Scientist*, 45(3/4), 53-67.
- Vollrath, D. (2007). Land distribution and international agricultural productivity. *American Journal of Agricultural Economics*, 89(1), 202-216.
- Wealth Inequality: Economic and Social Dimensions (October 2016), pp. 24-43.
- Wolff, E. N. (2016). Household wealth trends in the United States, 1962 to 2013: What happened over the Great Recession? *The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences*, 2(6), 24-43.
- Zheng X., Xia T., Yang X., Yuan T. & Hu, Y. (2013) The land gini coefficient and its application for land use structure analysis in China. *PLoS ONE* 8(10): e76165.