

Konut Sektöründe Finansallaşma Sorunu ile Mücadeleye Yönelik Ekonomik ve Sosyal Çözüm Önerileri

Deniz TURAN¹

¹ Doç. Dr., Polis Akademisi, ahmetdeniztur@gmail.com, ORCID: 0000-0002-6697-2721

Öz: Uluslararası düzeyde elverişli konuta erişim noktasında kriz yaşanmaktadır. Finansallaşmanın etkisi ile günümüzde konut sosyal bir hak olmaktan ziyade bir metaya dönüşmüştür. Özellikle, uluslararası kamusal bir sorun olarak COVID-19 pandemisinin yol açtığı ekonomik ve sosyal sorunlar, konut haklarının ve yetersiz barınma koşullarının ne derece önemli ve acil çözülmesi gereken uluslararası bir güvenlik sorunu olduğunu gözler önüne sermiştir. Ancak, literatürde finansallaşmanın konut sektörü üzerine etkileri, özellikle insan hakları perspektifinden yeterince ele alınmamaktadır. Yapılan çalışma, finansallaşma ekseninde konut sektöründe fiyat artış nedenlerini ve alınabilecek ekonomik ve sosyal tedbirleri tartışmayı amaçlamaktadır. OECD ve Avrupa Birliği ülkelerinde finansallaşma boyutu ile konut fiyat artış nedenlerinin ele alındığı çalışmada elde edilen bulgular şunlardır; Finansallaşma akımı, uygun fiyatlı ve yeterli bir yaşam standardına sahip konutlara erişimi olumsuz yönde etkilemektedir. Konutun günümüzde spekülasyon amaçlı yatırım aracı olarak ele alınmaya başlanması, barınma ihtiyacının sosyal yönünü erozyona uğratmaktadır. Sosyal konutların özelleştirilmesi uygulamaları, insan hakları karşıtı politikaların yükselmesine ve sosyal konut harcamalarının azaltılmasına yol açmaktadır. Bu nedenle öncelikli olarak konut hakkının insan hakları ilkelere çerçevesinde ele alınması gerekmektedir. Sosyal konut üretimine yönelik doğrudan kamu yatırımları artırılmalı ve sosyal konutların özelleştirilmesi uygulamaları terk edilmelidir. Devletlerin ve yerel yönetimlerin, konut fiyat artışlarını dizginlemek ve konutlara adil erişim sağlamak için verimli, kapsayıcı ve sürdürülebilir konut politikaları tasarlamaları, konutu insan hakları kapsamında kamusal mal olarak yeniden ele almaları gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, konut hakkı, finansallaşma, konutun finansallaşması, sosyal konut, vergileme

Jel Kodları: R31, R21, F62, K38, L85, H54, A13

Economic and Social Solution Suggestions to Combat the Negative Effects of Financialization in the Housing Sector

Atf: Turan D. (2024). Konut Sektöründe Finansallaşma Sorunu ile Mücadeleye Yönelik Ekonomik ve Sosyal Çözüm Önerileri, *Politik Ekonomik Kuram*, 8(4), 971-988.
<https://doi.org/10.30586/pek.1468426>

Geliş Tarihi: 15.04.2024
Kabul Tarihi: 22.10.2024



Telif Hakkı: © 2024. (CC BY) (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: There is a crisis in access to affordable housing internationally. Today, with the impact of financialization, housing has turned into a commodity rather than a social right. In particular, the economic and social crisis caused by the COVID-19 pandemic, as an international public problem, has revealed how important and urgent housing rights and inadequate housing conditions are an international security problem that needs to be solved. However, the effects of financialization on the housing sector are not adequately addressed in the literature, especially from a human rights perspective. The study aims to discuss the reasons for price increases in the housing sector in the context of financialization and the economic and social measures that can be taken. The findings of the study, which examined the reasons for house price increases within the scope of OECD and European Union countries, are as follows; The financialization trend negatively affects access to affordable housing with a sufficient standard of living. The fact that housing is now considered as an investment tool for speculative purposes erodes the social aspect of housing needs. Privatization practices of social housing led to the rise of anti-human rights policies and the reduction of social housing expenditures. Therefore, first, the right to housing should be addressed within the framework of human rights principles. Public investments in social housing production should be increased and privatization practices of social housing should be abandoned. It has been concluded that states and local governments should design efficient, inclusive, and sustainable housing

policies to restrain housing price increases provide fair access to housing, and reconsider housing as a public good within the scope of human rights.

Keywords: Housing, right to housing, financialization of housing, social housing, taxation

Jel Codes: R31, R21, F62, K38, L85, H54, A13

1. Giriş

Çağdaş kapitalizmin finansallaşması sürecine tanıklık ettiğimiz bu zaman diliminde uluslararası düzeyde aşırı yüksek kira ve konut fiyatları ile evsiz sayısının artması, insanların refahını tehdit etmektedir. Elverişli bir yaşam standardı hakkının parçası olarak ikinci kuşak haklar kapsamında değerlendirilen konut, finansallaşma dönemlerinde yatırım ve servet birikimi için bir araç haline almış, özellikle kurumsal yatırımcılar tarafından hızlı kar elde etme aracı olarak yatırım amaçlı bir metaya dönüştürülmüştür. Bu durum, temel bir insan ihtiyacı olan konutun güvenlik ve haysiyet içinde yaşanacak bir yer sağlama şeklindeki sosyal işlevinden kopmasına, evsiz kişilerin oranının artmasına, hanelerin ortalama olarak bütçelerinin büyük oranını konut için harcamasına yol açmaktadır. Günümüzde kişi başına düşen gelir artışından daha fazla artan konut fiyatları ve kiralardan, ev sahipleri ile kiracılar arasında kriminal vakaların yaşanmasına neden olduğu görülmektedir.

Finansallaşma, konut piyasaları ve politikalarındaki son eğilimleri anlamada anahtar bir kavram haline gelmiştir. Finansallaşma dönemlerinde içerisinde mahremiyeti barındıran konutun bir meta değil bir hak olduğu gerçeği gözden kaçmaktadır. Kâr odaklı finansal aktörlerin, uygun fiyatlı konut ihtiyacını karşılamadan ziyade küresel sermayenin taleplerini karşılamaya yönelik özellikle lüks konutların inşasına yönelikleri görülmektedir. Konut fiyatlarının aşırı yükselmesi ve yaşama elverişli olmayan yetersiz konut hakkı ile finansallaşma arasında güçlü bir bağlantının olduğu izahından varestedir. Ancak literatürde finansallaşmanın konut sektörüne etkileri, özellikle insan hakları açısından yeterince ele alınmamakta ve finansallaşmanın olumsuz etkileri ile mücadeleye yönelik ekonomik ve sosyal çözüm önerilerine yeterince değinilmemektedir.

Bu kapsamda çalışmanın konusu, finansallaşmanın konut sektörüne yönelik etkileri ve alınabilecek ekonomik ve sosyal önlemlerdir. Bu çalışmanın amacı, insan hakları perspektifinden yaşama elverişli konut hakkının temel özelliklerinin ortaya konarak finansallaşma ekseninde konut fiyatlarının artış nedenlerini incelemek ve fiyat artışlarına karşı alınabilecek temel önlemleri açığa kavuşturmaktır. Çalışmada konut hakları ve finansallaşma hakkında teorik bilgileri destekleyici unsurlar olarak uluslararası karşılaştırmalara gidilmiş ve OECD, Avrupa Birliği ve Türkiye’de konut fiyat artışlarına yönelik güncel verilerden yararlanılmıştır.

Çalışmada öncelikle ikinci kuşak haklar çerçevesinde insan hakları perspektifinden yaşama elverişli konut hakkı ve temel özellikleri ele alınacak ve uluslararası hukukta ve ülke anayasalarında yer alan düzenlemeler incelenecektir. İlerleyen başlıklarda finansallaşmanın konut sektörüne etkileri ve uygun fiyatlı konut eksikliğinin arz ve talep kaynaklı nedenleri ele alınacaktır. Son başlıkta ise ulusal ve uluslararası düzeyde verimli, kapsayıcı ve sürdürülebilir bir konut politikası için alınması gereken mali, ekonomik ve hukuksal çözüm önerilerine yer verilecektir.

2. Uluslararası Hukukta ve Türkiye’de (Yaşama Elverişli) Konut Hakkı ve Temel Özellikleri

Barınma ihtiyacı, Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisinde temel insani ihtiyaçlar içerisinde yer almaktadır. Barınma ihtiyacının hukuksal güvencesini oluşturan konut hakkı, insanların güvende yaşamasını tesis eden insan hakları ilkeleri çerçevesinde ele alınmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında Batı Avrupa’da ortaya çıkan refah devleti

uygulamaları, insan haklarının çerçevesinin genişlemesine yol açmıştır. Klasik medeni ve siyasi haklara ilaveten sosyal, kültürel ve ekonomik haklar olarak sınıflandırılan “ikinci kuşak” haklar ortaya çıkmıştır (Kılıç, 2020, ss.72-73). Sosyal haklar listesinde ilk sıralarda yer almasa da konut hakkı giderek daha fazla tanınmaktadır. 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinde (İHEB) konut hakkı, sağlığa ve esenliğine uygun yaşam standardı hakkının parçası olarak ele alınmıştır. İHEB 25.1. maddesine göre herkesin, kendisi ve ailesi için konut, yiyecek, giyecek, sağlıkla ilgili bakım ve diğer gerekli toplumsal hizmetlere elde etme, sağlık ve esenlik içerisinde yaşama hakkı bulunmaktadır (İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, 1949).

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinde belirlenen hükümler temelinde elverişli konut hakkı ile ilgili temel yasal çerçeve, 1966 tarihinde BM Genel Kurulu tarafından kabul edilen ve 1976 tarihinde yürürlüğe giren Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşmesiyle (ICESCR) oluşturulmuştur. Sözleşmenin 11.1. maddesine göre Sözleşme’ye imza atan ülkeler, tüm vatandaşların kendisi ve ailesi için, içerisinde barınma hakkının da olduğu, yeterli bir yaşam standardı ve yaşam koşullarının sürekli olarak iyileştirilmesi hakkını tanımalı ve uygun adımları atmalıdır (Ekonomik, Sosyal ve Kültürel, 2003). Görüleceği üzere İHEB’den farklı olarak ICESCR’de, konut hakkı yerine yeterli yaşam standardı hakkının bir unsuru olarak barınma hakkı ifadesi kullanılmaktadır. Anlaşmaya taraf devletlerin bu konuda önlem alması gerektiği ve devamında bireylere sadece konut sağlamayı değil, yaşam koşullarının sürekli iyileştirilmesi gerekliliğine vurgu yapılmaktadır.

1999 tarihinde yürürlüğe giren (Gözden Geçirilmiş) Avrupa Sosyal Şartı’nın 31. Maddesine göre devletler, yeterli standartta konutlara erişimi teşvik edici, evsizliği, zamanla ortadan kaldırma amacıyla, önlemeye ve azaltmaya yönelik tedbirler almalıdır (Gözden Geçirilmiş Avrupa, 2007). Aynı zamanda ev fiyatlarını, yeterli kaynaklara sahip olmayanlar için erişilebilir kılmalıdır. Ocak 2016’da yürürlüğe giren Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları içerisinde yer alan Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar başlıklı 11. amacın hedeflerinden biri de konut hakkına ilişkindir. Buna göre 2030’a kadar devletler, vatandaşların yeterli ve uygun fiyatlı konutlara erişimini sağlamalıdır (UNDP, t.y.).

Türkiye’de konut hakkına ilişkin 1961 ve 1982 anayasalarında düzenlemeye gidildiği görülmektedir. 1961 Anayasası’nın 49. Maddesinde sağlık hakkı başlığı altında, devletin, herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesinin koşulu olarak konut ihtiyacının giderilmesine değinilmiştir. “Devlet, yoksul veya dar gelirlili ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır” hükmü ile sosyal devlet olmanın gereği olarak konut hakkı, devletin görevleri içerisinde sayılmıştır. 1982 Anayasası’nın Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler başlığı altında konut hakkı düzenlenmiştir. 57. Maddede bir yararlanıcıdan söz etmeksizin Devletin bir planlama çerçevesinde vatandaşların konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı ve toplu konutla ilgili girişimleri destekleyeceği ifade edilmiştir. 1961 Anayasasından farklı olarak 1982 Anayasası’nda konut hakkının, sosyal hak olmaktan ziyade bir planlama aracı olarak ele alındığı görülmektedir (Kılıç, 2020, s. 91).

Yeterli barınma hakkı kavramı, insanların hayatlarını sürdürdükleri sadece dört duvar ve çatıdan ibaret fiziki bir konutu ifade edecek şekilde dar yorumdan ötesinde maddi ve manevi unsurları içermektedir. Uluslararası hukukta ve ulusal mevzuatta konut hakkı, insan haklarının bir ögesi olarak yer almaktadır ancak bu noktada yeterli barınma hakkının içeriğinin tanımlanması önem taşımaktadır. 1970’li yıllarla başlayan neoliberal ekonomi politikalarının konut haklarına olumsuz yansımaları, barınma hakkının geniş şekilde yorumlanmasına ve içeriğinin detaylandırılmasına yol açmıştır.

Yeterli barınma hakkının özellikleri Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi’nin yeterli barınma hakkına ilişkin 4 No’lu (1991) ve zorla tahliyelere ilişkin 7 No’lu (1997) genel yorumlarında açıklığa kavuşturulmuştur. Komite’nin 1991 tarihli 4 Numaralı Genel Yorumu 1. Maddesi ile Birleşmiş Milletler’in 1966 tarihli Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşmesi (ICESCR) 11.1. maddesine yer alan

yeterli yaşam standardı hakları içerisinde yaşamaya elverişli konut hakkı ilave edilmiş ve barınma ifadesi çıkartılmıştır. Komite'ye göre yaşamaya elverişli konut hakkı, insanların güven ve barış ortamında onurlu bir şekilde yaşamasına imkân tanıyan bir haktır ve sadece maddi anlamda kişinin barınacağı bir konuta sahip olunması şeklinde yorumlanamaz (Uyar, 2006, ss. 143-144).

BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi'nin 1991 tarihli 4 Numaralı Genel Yorumuna göre yaşamaya elverişli konutun en azından aşağıdaki yedi kriteri karşılması gerekmektedir (Uyar, 2006, ss. 145-147).

- Kiralamanın hukuken güvence altına alınması (Kullanım güvenliği): Konut sakinleri, zorla tahliye, taciz ve diğer tehditlere karşı hukuki korumaya sahip olmalıdır.
- İmkân, hizmet, malzeme ve altyapının mevcudiyeti: Konut sakinleri güvenli içme suyuna, sağlık ve temizlik hizmetlerine, yemek pişirme, ısıtma, aydınlatma, yiyecek depolama veya çöp imhası için enerjiye, drenaja ve acil durumlarda gerekli hizmetlere erişim imkânına sahip olmalıdır.
- Maddi açıdan karşılanabilirlik: Konuta ilişkin masraflar, konut sakinlerinin diğer insan haklarından yararlanmalarını tehdit ediyor veya tehlikeye atıyorsa, konut yaşamaya elverişli değildir.
- Oturmaya elverişlilik (Yaşanabilirlik): Yaşama elverişli konut fiziksel güvenliği garanti etmeli, konut sakinlerine yeterli alan sağlamalı ve soğuğa, neme, sıcağa, yağmura, rüzgâra, sağlığa yönelik diğer tehditlere ve yapısal tehlikelere karşı koruma sağlamalıdır.
- Erişilebilirlik: Yaşama elverişli konut hakkında ayrımcılık yapmadan herkes faydalanmalıdır. Yaşlılar, çocuklar, fiziksel engelliler, rahatsızlığı olanlar, doğal afetlerden zarar görenler veya görme tehlikesi olanlar konut edinme hakkı açısından önceliklere sahip olmalıdır.
- Mevki: Konut, istihdam olanaklarına, sağlık kuruluşlarına, okullara ve diğer sosyal tesislere uzak olmamalı, çevre kirliliği olan yerlere yakın olmamalıdır.
- Kültürel yeterlilik: Konutun inşası ve çevre düzenlemeleri, kültürel kimliğin ifadesine saygı göstermeli ve dikkate almalı, kullanıcılarının gündelik yaşamları ve kültürel pratiklerine uygun olmalıdır.

Yaşamaya elverişli konut imkânlarının temin edilememesinin aynı zamanda sağlık, çalışma, eğitim hakkı vb. diğer insan haklarından yararlanmayı olumsuz etkileyeceği aşikârdır. Yaşamaya elverişli konutun temel özellikleri, yeterli konut hakkının mülk sahibi olma hakkından daha geniş kapsamlı hakları içermektedir. Bu kapsamda yaşamaya elverişli konutun sadece konutun fiziki özelliklerinin yeterli olmasını değil, aynı zamanda yeterli hizmetlere erişimin sağlanmasını da içermelidir. Bu hak, devletleri, tüm nüfusa konut inşa etme yükümlülüğü altına sokmamaktadır. Burada devletin daha ziyade ayrımcılığı ele alma, zorla tahliyeleri yasaklama, evsizliği önleyici tedbirler alma, herkesin kullanım hakkını güvence altına almak için gereken önlemleri alma, konut üretimi ve geliştirilmesinde tüm katılımcıların eylemlerini kolaylaştırıcı hale getirme yükümlülüğü bulunmaktadır.

3. Neoliberalizm, Finansallaşma Ve Konut Sektörüne Yansımaları

Özellikle 1970'li yılların ikinci yarısından itibaren makroekonomik gelişmeleri analiz etmede, özelde ise konut piyasaları ve politikalarındaki finansallaşma eğilimlerini anlamada küreselleşme, finansallaşma ve neoliberalizmin yükselişi önemli rol oynamaktadır. Bu süreçte neoliberalizmi, finansal uygulamaların genişletilmesi için ideolojik bir gerekçe olarak ve küreselleşmeyi ise finansallaşma uygulamalarının yerleşmesini sağlayan ortam olarak tanımlamak mümkündür (Jacobs ve Manzi, 2019, s. 14). Brown'a (2015, ss. 17-47) göre neoliberalizm, her şeyin finansallaştırıldığı, insanların piyasa aktörleri haline geldiği, her faaliyet alanının bir piyasa olarak görüldüğü bir yönetim rasyonalitesidir. Neoliberalizm, devletleri, toplumları ve bireyleri

düzenlenmemiş finansal piyasaların oynaklığına ve tahribatına maruz bırakmış, demokratik değerlerin anlamını politik bir düzlemden ekonomik bir düzleme kaydırmıştır.

Neoliberalizm politikaları, üçüncü küreselleşme dalgası olan ekonomik küreselleşme dönemine denk gelmektedir (Oran, 2001, s. 50). 1970'li yıllardan itibaren arz yanlı iktisadi görüşün bir uzantısı olarak özelleştirme, kamu harcamalarının azaltılması ve piyasaların serbestleştirilmesi gibi hâkim politikalar uygulanmaya konmuştur. Bu bağlamda transfer harcamaları kısılmış, kamu mallarını özelleştirilmiş, üretim ve finansın uluslararasılaşmasını garanti altına almak ve yönetmek amacıyla devletin ekonomiye müdahalesi alanının dönüştürülmesi yönünde adımlar atılmıştır (Çelik, 2021, s. 3). Sınırlı bir dünya ticareti içinde krize giren gelişmiş ülkelerde ki sermayenin tüm dünyaya açılmasının önündeki engeller, özellikle IMF ve Dünya Bankası'nın (ve daha sonra Dünya Ticaret Örgütü) reçeteleri doğrultusunda kaldırılmaya başlanmıştır (Desai, 2003, s. 69).

Ağırlıklı olarak Küresel Kuzey'in ve daha özel olarak Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere'nin deneyimlerinden ortaya çıkan finansallaşma, 19. Yüzyılın sonlarından itibaren başlayan kapitalist birikim biçiminin dönüşüme uğramasıdır (Aslan, 2021, 95). Bu süreçte ekonomide üretimin gerçekleştiği reel sektörden (imalat, inşaat ve madencilik) bağımsızlaşan finansal sektörün, büyüme sektörü olarak ortaya çıkması ve sanayi sermayesi üzerinde hâkimiyet kurması çabası finansallaşma olarak ifade edilmektedir (Basu, 2018, s. 521; Yeşilbağ, 2020, s. 537; Aslan, 2021, ss.95-96). Ergüven'e (2020, s. 559) göre finansallaşma süreci, neoliberal politikalar çerçevesinde finansal sistemin kuralsızlaştırılması, aynı zamanda sermaye piyasaları ve finansal operasyonların uluslararasılaşması olarak ifade edilmektedir. Finans sektörünün hızlı büyümesi, dışsal piyasa baskıları karşısında devletlerin düzenleyici fonksiyonlarının azalarak geri çekilmesine neden olmuştur. Bu süreçte kamu kurumları, finansallaşmanın pasif kurbanı değil aksine finansallaşmanın kolaylaştırıcısı olmuşlardır. Finansallaşma sürecinin önündeki engelleri kaldırarak finansallaşma sürecinin başarıya ulaşması için gerekli ortamı oluşturmuşlardır (Yeşilbağ, 2020, s. 538).

Finansal güdülerin, aktörlerin ve kurumların ekonomi politikaları üzerinde ulusal ve küresel düzeyde giderek etkinliğini artırdığı finansallaşma sürecinde, finansal güdüler daha önce finansal olmayan alanlara nüfuz etmiştir. Bu kapsamda, finansal olmayan sektörlerde faaliyet gösteren işletmeler gelirlerinin bir kısmını finansal sektöre kaydırmış ve reel sektör yatırımlarının yanı sıra finansal alanda yatırımlar yapmaya başlamışlardır (Orhangazi, 2008, s. 154). Bunun en önemli nedeni ise reel sektördeki bireysel ve kurumsal sermayenin, kısa vadede karın daha kolay elde edildiği ve yüksek olduğu yöne akmasıdır (Uslu ve Gündoğdu, 2011, s. 147).

Telekom ve bilişim sektörlerinde ki teknolojik ilerlemelerin de desteğiyle ortaya çıkan fon taleplerini karşılamaya yönelik türev ürünler ve hedge fonlar gibi mali araçlar, finansal varlığın gerçek değerinin (risk ve ödeme gücü açısından), bu menkul kıymetlerin alıcılarından tamamen gizlendiği bir sistem oluşturdu. Örneğin konut sektöründe bankalar, ipoteklere karşı verdikleri yüksek faizli kredileri, varlığa dayalı menkul kıymetler olarak özel yatırım araçları şeklinde yatırım piyasasına satarak teminatlı borç yükümlülükleri (Tahviller, krediler, türev araçlar vb borçlanma araçlardan oluşan bir portföye dayandırılarak ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler-CDO) katmanları oluşturdu (Eriş, 2007, s. 3). Menkul kıymetlerin katmanlanması ve COD'ların oluşturulması sonucunda finansal varlıkların opaklığı artmış ve hem finansal varlıklardan getirilerin hem de sorumlu kuruluşun kimliği giderek daha belirsiz hale gelmiştir (Basu, 2018, ss. 521-528).

Konut piyasası finansallaşmanın merkezindedir. Bu noktada finansallaşmanın konut üzerine başlıca üç temel etkisinin olduğu görülmektedir. Öncelikle finansallaştırmanın (veya metalaştırma), yaşama elverişli konut hakkını, bir insan hakkı olarak devletlerin güvence altına alması gereken bir sorumluluk olduğu gerçeğinden uzaklaştırdığı ve sosyal işlevinden kopardığı söylenebilir. Sosyal konutların özelleştirilmesi, özellikle kent merkezlerinde mega projeler sonucunda mahalle kültürünün ortadan kaldırılması ve

zorla tahliyeler, orta ve düşük gelir gruplarının yaşama elverişli konut hakkının ellerinden alınmasına yol açmaktadır.

Finansallaşmanın konut piyasasına bir diğer etkisi ise hane halkının finansal sisteme dâhil edilmesini sağlamasıdır. Bu bağlamda konutun finansallaşması, mekânsal olarak sabit olan konutun, ticarete konu olan bir varlığa ve son tahlilde elektronik bir alete dönüştürme sürecidir (Yeşilbağ, 2020, s. 538). İpotek piyasasında konut sektörünün belirli unsurları ikincil piyasalarda işlem gören finansal araçlar haline getirilmiş, diğer bir ifade ile küresel finans piyasasında takas edilebilir bir borca dönüştürülmüştür.

Finansallaşmanın konut piyasasına üçüncü önemli etkisi ise konutun bir yatırım ve servet birikimi varlığı halini almasıdır. Çağdaş kapitalizmin finansallaşması sürecinde tanıklık ettiğimiz bu dönemde, konut sektörünün piyasalar tarafından değil giderek artan şekilde küresel finansal aktörler tarafından yönetilmeye başlandığı görülmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin ticarete konu finansal ürünler halinde üçüncü şahıs yatırımcılara satılması ile birlikte küresel sermayenin konutlara yatırım yapmasının önü açılmış ve konut, hızlı kar elde etme aracı olarak, yatırım amaçlı bir metaya dönüştürülmüştür (Leijten ve Bel, 2020, s. 95). Günümüzde, insanların kolay yoldan zenginlik arayışlarını sömürmeye yönelik olarak sanal ortamda Metaverse arsa satışları dahi yapılmaya başlanmıştır (Karslı ve Bostan, 2023). Neoliberal dünyada bir meta olarak konutların pazarlanması ile birlikte konut sorunu uluslararası boyut kazanmıştır. Özellikle yabancı şirketler ve özel sermaye fonları gibi özel yatırımcılar kâr elde etmek amacıyla ev satın almaya başlamış, kurumsal ev sahipliği yükselişe geçmiş ve konut gayrimenkullerini dünyadaki en büyük varlık sınıfı haline almıştır.

4. Konut Fiyatlarındaki Artış Trendi

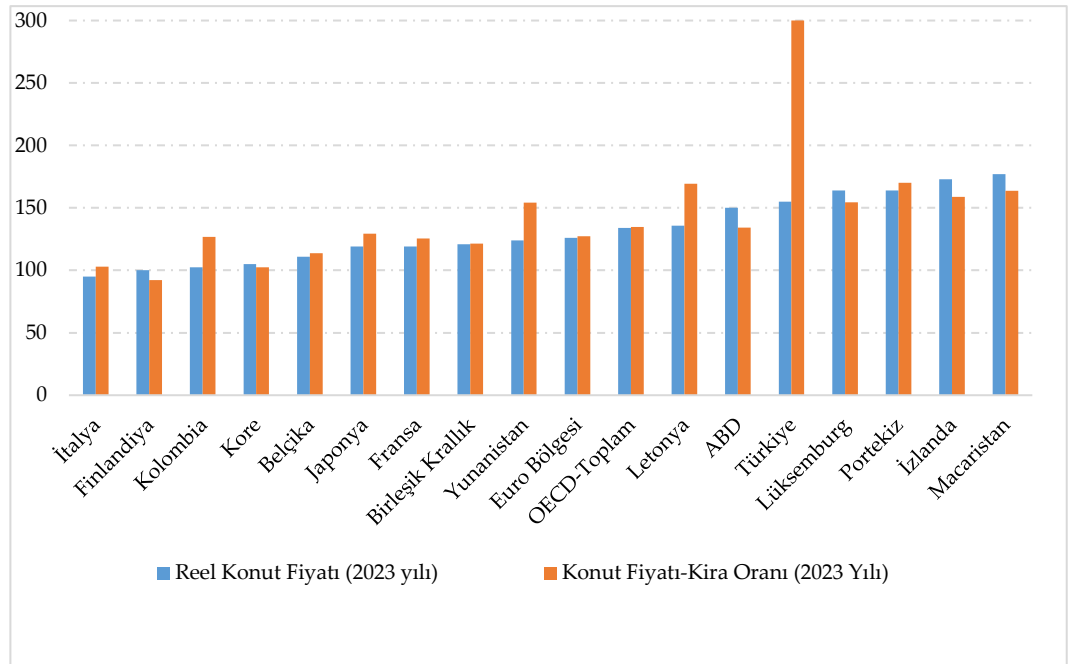
Günümüzde konut sektörüne akan muazzam miktarda paraya rağmen uygun fiyatlı konutlara erişim sıkıntısı devam etmektedir. Bu durum, temel bir insan ihtiyacı olan konutun, güvenlik ve haysiyet içinde yaşanacak bir yer sağlama şeklindeki sosyal işlevinden giderek daha fazla koparılmasına yol açmaktadır. Özellikle dezavantajlı sosyal gruplar yaşama elverişli konut bulmakta zorlanmakta, gelirinin büyük kısmını konut harcamalarına ayırmakta, kötü yaşam koşullarına sahip aşırı kalabalık alanlarda yaşamak zorunda kalmakta ve evsiz kişilerin oranı artmaktadır. Konuttaki fiyat artışlarının nedenleri ve çözüm önerilerine geçmeden önce konut fiyatları ve kiralarda ki mevcut durum ile hane halkı harcamaları içerisinde konut harcamalarının payı ele alınacaktır.

Konut fiyatlarında ki artışın kökenleri temelde arz yanlı iktisadi politikaların etkisi ile uygulamaya konan sosyal devletin küçültülmesi ve özelleştirme politikalarına dayanmaktadır. Arz yanlı politikaların merkezlerinden biri olan İngiltere’de 1979-1990 yılları arasında başbakanlık yapan Thatcher, finansal hizmetleri ve kurumları düzenlemekten ve serbestleştirmekten yana bir dizi önlem getirdi. 1981’de banka kredilerine ilişkin birçok kısıtlama kaldırıldı, rezerv oranları, faiz oranları, peşinatlar vb. konulardaki düzenlemeler azaltıldı. Yeni düzenlemesiz rejimin sonuçlarından biri, ev satın alma kredilerinde ve dolayısıyla evlere olan etkin talepte hızlı bir büyümeydi (Ambrose, 2008, 65-83). 1984 ile 1989 arasında konut fiyatları, 1990’ların başındaki durgunluk yıllarına kadar, kişi başına gelirin üzerinde artarak iki katına çıkmıştır. Konut fiyatlarında en büyük yıllık artış %25,6 ile 1988’de gerçekleşmiştir (ONS, 25 Mayıs 2016; Bank of England, 18 Mart 2020).

Son yıllarda ise birçok ülkede reel konut fiyatları ve kiralalarının kişi başına düşen gelirden ve genel enflasyondan daha hızlı yükselmesi, kaliteli konutlara erişimi giderek daha zor hale getirmiştir. COVID 19 Pandemisi, küresel konut krizini daha da kötüleştirdi. Grafik 1’de görüleceği üzere birçok ülke rekor kıran fiyat artışlarıyla mücadele etmektedir. Pek çok OECD ülkesinde kaliteli ve uygun fiyatlı konutlara erişimde haneler giderek daha fazla zorluk yaşadığı görülmektedir.

Grafik 1.’de verildiği üzere, 2023 yılı itibariyle OECD genelinde reel konut fiyatları, 2015 yılına göre %34 artış göstermiştir. OECD ülkeleri içerisinde reel konut fiyatlarında en çok artış Macaristan (%77), İzlanda (%73), Portekiz ve Lüksemburg’da (%64)

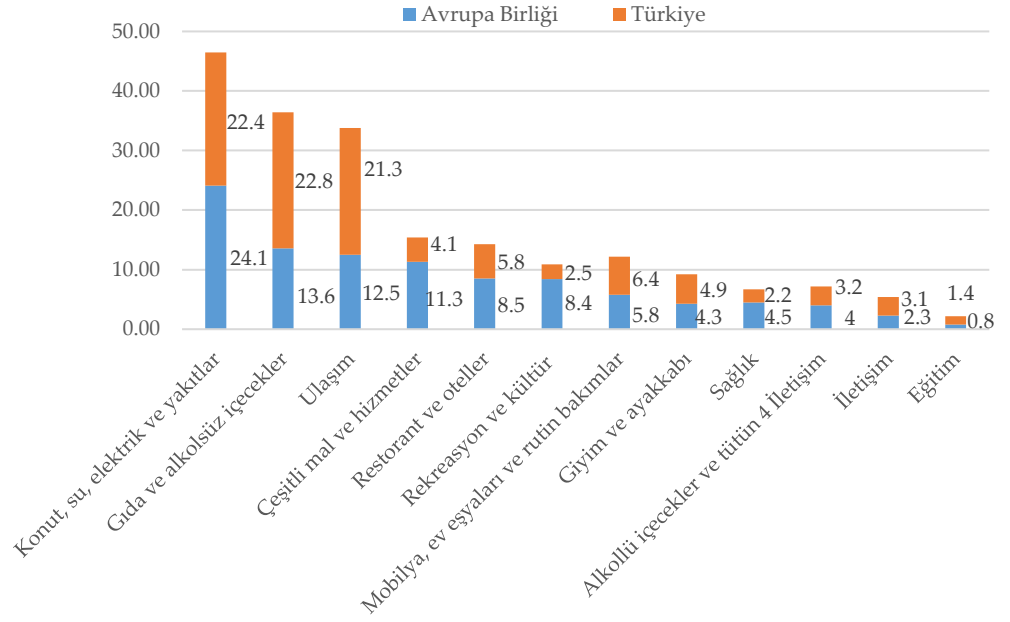
yaşanmıştır. Sadece iki OECD ülkesinde, Finlandiya ve İtalya'da, bu dönemde reel konut fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Diğer taraftan 2018 ile 2023 yılları arasında, Yunanistan ve Japonya dışındaki tüm OECD ülkelerinde kiralara göre artış göstermiştir. Nominal konut fiyat endeksinin konut kira fiyat endeksinde bölünmesiyle elde edilen ve ev sahibi olmanın karlılığının bir ölçüsü olan konut fiyatı/kira oranı OECD ülkelerinde 2012-2022 yılları arasında her yıl artarak 2022'de 137,8 ile en yüksek endeks değerine ulaşmıştır. 2023'te oran, bir önceki yıla göre düşüş göstererek 134,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu değer, konut fiyat artışının 2015'ten bu yana kira artışını yüzde 34,7 geride bıraktığı anlamına gelmektedir. Tüm veriler, konut fiyat artışlarının günümüzde uluslararası bir sorun haline geldiği göstermektedir.



Grafik 1. OECD Ülkelerinde Reel Konut Fiyatları, Konut Fiyat- Kira Oranı Gelişimi (2015=100)
Kaynak: OECD. (t.y.). Analytical House Price Database verilerinden derlenmiştir.

Ev fiyatları ve kiralara yükselmesi sonucu haneler, ortalama olarak bütçelerinin büyük ve artan bir bölümünü konutlara harcamaktadırlar. Konut, ortalama olarak OECD'de hanelerin en büyük harcamasıdır ve gelir dağılımı boyunca hanehalkı harcamalarındaki payı zamanla artmıştır. 2005 ve 2015 yılları arasında, içerisinde Türkiye'nin de bulunduğu yirmi üç OECD ülkesinde orta gelirli hane halklarının harcama payı içerisinde konut harcamaları ortalama %5 artış göstermiş ve orta gelirli hanelerin gelirlerinden konut için harcanan pay %31'e ulaşmıştır. Aynı dönemde daha az varlıklı olanlar genellikle gelirlerinin daha yüksek bir bölümünü konut için harcadıkları görülmektedir. Düşük gelirli hane gelirinden konut için harcanan pay %37, yüksek gelir gruplarında ise %25 düzeyinde gerçekleşmiştir (OECD, 2021, ss.51-52).

Grafik 2.'de Avrupa Birliği üye ülkelerde ve Türkiye'de tüketim amacına göre hane başına ortalama tüketim harcaması istatistikleri verilmiştir. Avrupa Birliği ülkelerinde 2022 yılında hane bütçesi içerisinde en büyük harcama kalemini %24,1 ile konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar oluşturmaktadır. 2012-2022 yılları arasında Avrupa Birliği ülkelerinde konut harcamaları (2012 yılında %24,2, 2015 yılında %24,1, 2018 yılında %28,4, 2020 yılında %25,6, 2021 yılında %25,0) hanehalkı tüketim harcamaları içerisinde ilk sırayı almıştır (Eurostat, t.y.).



Grafik 2. Avrupa Birliği ve Türkiye’de tüketim amacına göre hane başına ortalama tüketim harcaması yüzdesi (2022)

Kaynak: Eurostat. (t.y.). Evolution of consumption expenditure by consumption purpose- COICOP, EU, 2012-2022 ve TÜİK. (2023, 9 Haziran). Hanehalkı tüketim harcamaları, 2022 verilerinden derlenmiştir.

Türkiye’de konut harcamalarının 2022 yılında hane bütçesi gıda ve alkolsüz içeceklerden sonra ki en büyük harcama kalemi olduğu görülmektedir. Türkiye’de 2023 yılına gelindiğinde ise konut harcamaları % 23,9 ile en yüksek harcama kalemi olmuş, daha sonra sırasıyla % 21,9 ile ulaşım giderleri ve %20,6 ile gıda ve alkolsüz içecekler yer almıştır (TÜİK, 11 Haziran 2024). Avrupa Birliği ve Türkiye’de konut harcamalarının, gıda ve ulaşım hizmetleri ile birlikte hane bütçelerinde en önemli harcama kalemi olduğu görülmektedir. Konut harcamalarına ayrılan payın artması özellikle eğitim ve sağlık gibi kalkınma carileri olarak ifade edilen harcama kalemlerine daha az kaynak ayrılmasına yol açmaktadır. Bu durumun uzun dönemde dengeli ekonomik kalkınmaya ve sosyal devlet ilkesine zarar vereceği aşikardır.

5. Konut Fiyatlarındaki Artışın ve Uygun Fiyatlı Konut Eksikliğinin Nedenleri

Bir insan hakları sorunu halini alan elverişli konutlara erişim eksikliği ve konut fiyatlarının artışının arkasında birçok neden bulunmakla birlikte temelde sorun finansallaşmayla yakından ilintilidir. Konutun bir meta olarak kavramsallaştırılmasına yol açan denetimsiz konut finansmanı politikaları, özellikle en yoksullar için uygun fiyatlı konutlara erişimi sağlamada başarısız olmuştur. Çalışmada, konutlardaki fiyat artışlarının ve uygun fiyatlı konut eksikliğinin nedenleri, finansallaşma ile bağlantılı olanlar ön plana çıkarılarak, arz ve talep kaynaklı faktörler olarak ayrı ayrı ele alınacaktır.

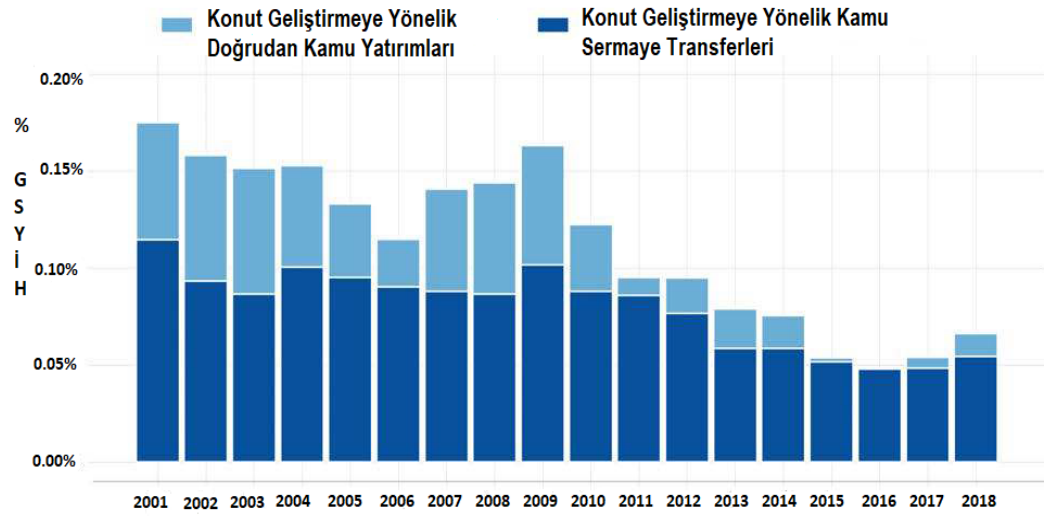
5.1 Uygun Fiyatlı Konut Eksikliğinin Arz Kaynaklı Nedenleri

Konut arzının talebi karşılayamaması, uygun fiyatlı konut yetersizliğinin ve konut fiyatlarının artırmasının bir faktörü olarak düşünülebilir. Ülkeler arasında farklılıklar olsa da bir dizi faktör, konut arzını azaltıcı yönde etki etmektedir. Bu faktörler arasında özellikle kentleşmenin yoğun olduğu kalabalık büyük şehirlerde arazi kıtlığı, aşırı kısıtlayıcı arazi düzenlemeleri ve konut geliştirmeyi daha maliyetli hale getiren planlama süreçleri, enerji verimliliği ve çevresel sürdürülebilirlik düzenlemeleri ve artan inşaat maliyetleri öne çıkmaktadır.

OECD-AB bölgesinde, 2000 ile 2019 yılları arasında yeni konut inşaat maliyetleri %70'in üzerinde ve işçilik maliyetleri %110'dan fazla artış göstermiştir (OECD, 2021, ss. 58-59). 2008 Ekonomik Krizi ile yaşanan büyük durgunluk döneminde OECD ülkelerinde yeni konut inşaat sayıları azalma eğilimi göstermesine karşılık, 2011 ile 2020 yılları arasında OECD ülkelerinde bin kişi başına düşen konut sayısı, altı ülke (Hırvatistan, İrlanda, Çek Cumhuriyeti, İzlanda, Yeni Zelanda ve Lüksemburg) dışında ki ülkelere artış göstermiştir. Bu dönemde bin kişi başına konut sayısında en büyük artışı Şili, Litvanya ve Türkiye'de gerçekleşmiştir. Türkiye'de 2010 yılında 400 civarı olan ortalama bin kişi başına düşen konut sayısı 2020 yılında yaklaşık 465 düzeyine yükselmiştir. Aynı zamanda 2020 yılında Türkiye, Avustralya ve Yeni Zelanda'da toplam mevcut konut stokunun içerisinde yıl içinde tamamlanan konutların payı %1,8 ile %1,9 arasında artış göstermiştir (OECD, t.y., Housing Stock and Construction, ss. 2-5). Günümüzde konut fiyatlarında ki artışların nedeni olarak genel konut arzın yetersizliğinin temel bir faktör olmadığı görülmektedir. Yeterli konut inşa edildiği ancak burada uygun fiyatlı konut eksikliği sorununun köklerinin talebin güçlü olduğu şehirlerde yeterli konutu tedarik edememesine, orta ve yüksek gelirli kesimlere yönelik konut tedarikinin zayıflığına ve daha da önemlisi, uygun fiyatlı sosyal konut üretimine yönelik kamu yatırımlarının yetersiz olmasına dayanmaktadır.

Uygun fiyatlı konut yetersizliğinin arz kaynaklı en önemli nedenlerinden bir diğeri ise uygun fiyatlı sosyal konut geliştirmeye yönelik kamu yatırımlarının azalmasıdır. Tarihsel süreçte Avrupa ve (daha az ölçüde) Kuzey Amerika devletleri, kamu tedariki ve uygun fiyatlı konut sektörüne önemli miktarda parasal destek sağlamıştır. 19. yüzyılda sanayileşmenin yoğun olduğu kentlerdeki işçilere yönelik ucuz konut tedarik politikası, 20. yüzyılda işçiler ve alt orta sınıflar için uygun fiyatlı konut tedarikine ve 21. Yüzyılda ise işçiler ve artan sayıda orta gelir grubu için sübvansiyonlu konut tedarikine dönüşmüştür (Wijburg, 2021, s. 1283). Son yirmi yılda özellikle yaşanan küresel finansal krizler ve finansallaşmanın etkisi ile ulusal hükümetler, kiracılara ve ev sahiplerine yönelik talep yönlü sübvansiyonlar uygulamaya koymuş ve kemer sıkma politikaları çerçevesinde arz yönlü sübvansiyonlar aşamalı olarak azalmıştır. Bu kapsamda kamu varlıkları özelleştirilmiş ve sosyal konut yatırımlarında düşüş yaşanmıştır. 2008 mali krizinin ardından zor durumda kalan finansal kurumlar pahalı kurtarma paketleriyle kurtarılırken, birçok hükümet konut programlarında önemli kesintilere gitmiş, sosyal konutların özelleştirilmesi ve büyük miktarlarda konut ve gayrimenkul varlıklarının özel sermaye fonlarına satılması dahil olmak üzere kemer sıkma önlemleri alınmıştır (Leijten ve Bel, 2020, s. 103).

Grafik 3.'de görüleceği üzere OECD genelinde sermaye transferlerinin (konut inşaatı için ihtiyaç duyulan arazinin edinilmesi, konut inşası, genişleme, iyileştirme veya geliştirmeyi desteklemek için hibe veya krediler) ve konut geliştirme yönelik hükümetlerin doğrudan yatırımlarının, ortalama olarak, 2001 yılında GSYİH'nın %0,17'sinden 2018'de GSYİH'nın %0,06'sına düştüğü görülmektedir. Özellikle konuta doğrudan yatırımlar azalırken, sermaye transferlerinin hacminin de azaldığı görülmektedir.



Grafik 3. Konut geliştirmeye yönelik kamu yatırımları (25 OECD ülke ortalaması)

Kaynak: OECD. (t.y.). PH1.1. Policy instruments and level of governance.

Not: Avustralya, Kanada, Şili, İzlanda, İsrail, Japonya, Kore, Litvanya, Yeni Zelanda, Türkiye ve ABD hariçtir.

2020 yılı itibarıyla sosyal konutlar, OECD'deki toplam konut stokunun ortalama %7'sini oluşturmaktadır. Pek çok OECD ve AB ülkesinde sosyal kiralık konut stoku bulunmamaktadır. Şili'de sosyal kiralık konut sektörü neredeyse hiç bulunmamakta ve Meksika'da kamuya ait kiralık konutlar yalnızca silahlı kuvvetler personeline sunulmaktadır. İsveç'te, belediye konut birlikleri düşük gelirli hanelerin büyük bir kısmına konut ve mülk sağlamaktadır ancak kiralar, cari piyasa kira seviyesinin altında belirlenmemekte ve dolayısıyla sosyal konut olarak değerlendirilmemektedir. Kolombiya, Çek Cumhuriyeti, Estonya, Letonya, Litvanya, Lüksemburg, Slovak Cumhuriyeti ve İspanya'da ise sosyal kiralık konut stoku, toplam konut stokunun %2'sinden azını oluşturmaktadır. OECD ülkeleri içerisinde sosyal kiralık konutların en yüksek düzeyde olduğu Avusturya, Danimarka ve Hollanda'da ise toplam konut stokunun %20'sinden fazlasını sosyal kiralık konutlar oluşturmaktadır. 2010-2020 yılları arasında sosyal konut stokunun göreceli büyüklüğü İzlanda ve Kore'de gözle görülür biçimde artmış; Finlandiya, Hollanda ve Polonya'da ise azalmıştır (OECD, t.y., Social Rental Housing Stock). Türkiye'de ise sosyal konut, düşük gelirli nüfusa piyasa fiyatlarının altında satılan, sahibi tarafından kullanılan konutları ifade etmektedir. Türkiye'de dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla sosyal konut üretimi yapan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2022 yılında 60.440 sosyal konut inşa etmiştir ve 2024-2028 yıllarında 500 bin sosyal konut inşa edilmesi planlanmıştır (12. Kalkınma Planı, 2023, s. 217).

Sosyal kiralık konutlardaki azalma, sosyal konut inşaatlarındaki yavaşlamanın yanı sıra sosyal konutların özelleştirilerek piyasa fiyatındaki kiralık konutlara dönüştürülmesinden kaynaklanmaktadır. Ev sahipliği oranının ve sosyal konutların azalması, piyasada kiraların ve akabinde konut ve işgücü hareketliliğinin artmasına yol açmaktadır (OECD, 2011, s.10). Görülmektedir ki finansallaşmanın etkisi ile konut geliştirmeye yönelik doğrudan kamu yatırımlarındaki düşüş ve sosyal konutların yetersizliği, konut arzının uygun fiyatlı erişilebilir konut talebine ayak uyduramamasına katkıda bulunan en önemli faktörler arasında yer almaktadır.

5.2 Uygun Fiyatlı Konut Eksikliğinin Talep Kaynaklı Nedenleri

Finansallaşma ile bağlantılı uygun fiyatlı konut yetersizliğinin talep kaynaklı nedenlerine bakıldığında, özellikle kurumsal yabancı sermayenin konutlara girmesinin önündeki engelleri kaldırmak, yabancılara mülk satışı yoluyla vatandaşlık ve/veya

ikametgâh verilmesi, finansal piyasa liberalizasyonunun tüketici ve konut kredilerine erişimi kolaylaştırması faktörleri ön plana çıkmaktadır. Diğer taraftan nüfus artışı ve insan ömrünün uzaması, yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki payının artması ve göç gibi demografik gelişmeler de konut talebini artıran temel etkenlerdir.

Demografik yapılarındaki değişikliklerin konut talebi üzerinde önemli sonuçları vardır. Özellikle gelişmiş ülkelerde yaşam süresinde olağanüstü kazanımlar yaşanmaktadır. Dünya genelinde 1950'de 66 olan doğumda beklenen yaşam süresinin 2019'da 72,8 yıla yükselmiş ve 2050'de 77,2 yıla çıkması beklenmektedir. Dünya nüfusunun önümüzdeki 30 yıl içinde yaklaşık iki milyar kişi artacağı tahmin edilmektedir (UN, t.y., Global issues: Population). Dünya genelinde yaşlı nüfusun (65 yaş ve üzeri kişilerin) toplam nüfus içerisindeki payı 1970 yılında %5,30 seviyesinden 2022 yılında %17,96'ya; OECD ülkelerinde ise 1970 yılında %9,31 düzeyinden 2022 yılında %17,96'ya; Türkiye'de 1970 yılında %4,42 seviyesinden 2022 yılında %9,82'ye yükselmiştir (OECD, t.y., Elderly population). Çoğu yaşlı olan tek kişilik hanelerin sayısındaki artış ise daha küçük konutlara olan talebi artırmıştır. 2025-2030 yılına kadar tek kişilik haneler Avusturya, Fransa, Almanya, Hollanda, Norveç, İsviçre ve İngiltere'deki tüm hanelerin yaklaşık %40'ını veya daha fazlasını oluşturacağı tahmin edilmektedir. Tek kişilik hane sayısında ki en büyük artışların Kore %43, Avustralya %48, İngiltere %60, Yeni Zelanda %71 ve Fransa için %75 olması beklenmektedir (OECD, 2012, ss. 18-19).

Türkiye'de 2008 yılında 4,0 olan hanehalkı büyüklüğü 2022 yılında 3,17 düzeyine gerilemiş, 2104 yılında % 13,9 düzeyinde seyreden tek kişilik hanelerin toplam hanehalkına oranı 2022 yılı itibarıyla %19,4'e yükselmiştir (TÜİK, 15 Mayıs 2023). Nüfus artışı, yaşlanan nüfus ve ataerkil aile yapısının parçalanması sonucunda tek kişilik hanelere olan talebin artması, konut talebini artmaktadır. Buna karşılık daha küçük hanelerin artması yönünde ki eğilime, talep edilen konut türündeki benzer değişiklikler eşlik etmemiştir. Çünkü insanlar daha büyük evlerde yaşama eğilimindedir ve COVID 19 pandemisi de daha büyük yerleşim alanına duyulan ihtiyacı tetiklemiştir. Ekonomik genişleme sonucu hane halkı gelirinin artması ve finansal piyasa liberalizasyonunun krediye erişimi kolaylaştırması da bu imkânı tanımıştır (OECD, 2011, s. 17).

Finansal piyasa liberalizasyonunun borçlanma olanaklarını önemli ölçüde genişletmesi de konut talebinin ve fiyatlarının artmasında etkili olmuştur. 2000'li yılların başlarından itibaren küresel likidite fazlalığının da etkisi ile banka kredilerinde artış yaşanmıştır. Kredi kısıtlamalarının hafifletilmesi, düşük faiz oranları ve peşinat gereksinimlerinde önemli bir azalmanın yaşanması, borçlanma maliyetlerini düşürerek yatırımcıların krediye erişimi kolaylaştırmıştır. (Ergüven,2020, ss. 564-566). Örneğin, ABD'de 2001'de ev satın alanların sadece %8'i sıfır peşinat öderken, 2007'de bu rakam %22'ye yükselmiştir. Konut değeri içerisindeki peşinat oranını gösteren maksimum kredi-değer oranındaki yüzde 10 puanlık bir düşüşün, daha genç düşük gelirli haneler arasında ev sahipliği oranında %12'lik bir artışa yol açtığı görülmüştür (OECD, 2011, ss. 6-8). Konut kredilerindeki deregülasyon politikası konut fiyatlarında oynaklığa ve kredi standartlarında izlenen gevşek politikalar ise sorunlu kredilerin artmasına yol açmıştır.

Uygun fiyatlı konut eksikliğine yol açan en önemli faktörlerden biri de konutun kar getirici bir yatırım aracına dönüştürülmesidir. Kâr odaklı finansal aktörler, düşük ve orta gelirli haneler için uygun fiyatlı yerel konut ihtiyaçlarından ziyade küresel sermayeye göre lüks konutlara yatırım yapma eğilimindedirler. Birincil ikamet dışındaki amaçlara yönelik konut mülkleri için küresel pazarın giderek büyüdüğü görülmektedir. 2000 yılında ABD konut piyasasında %6 düzeyinde olan kurumsal yatırımcıların (1.000 veya daha fazla konut biriminden oluşan portföylere sahip limited şirketler, sınırlı sorumlu ortaklıklar ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi bireysel olmayan kuruluşlar) ev satın alma oranı 2018'in sonunda %11,3'e yükselmiştir (Corelogic, 2019). 2022'nin ilk çeyreğinde ABD'de nakit ev satışlarının yaklaşık %60'ı kurumsal yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmiştir (HUD, 2023). Kurumsal yatırımcıların satın alımlarının artması, ev fiyatları ile kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturmasına neden olmaktadır. Örneğin ABD'de 2007'den 2014'e kadar kurumsal yatırımcılardaki artışın reel konut fiyat

artışına %9 katkıda bulunduğu bulgusuna ulaşılmıştır. Türkiye’de ise Tablo 1.’de verildiği üzere, 2017-2022 yılları arasında 8,61 milyon konut satışı gerçekleşmiş olmasına karşılık bu dönemde kurumsal olmayan hanehalkı sayısının 3,4 milyon artmıştır. Aynı dönemde ortalama %58 civarında olan ev sahipliği oranının düşüş trendinde olduğu görülmektedir. Bu veriler Türkiye’de konut fiyat artışlarının, hanehalkının ikamet amaçlı talebinin artışından değil, gayrimenkul spekülasyonundan ya da yatırım amaçlı nedenlerden kaynaklandığına (Yeşilbağ, 2020, s. 534) dair güçlü bir olasılığı işaret etmektedir.

Konutun finansallaştırılması ve bir yatırım aracına dönüştürülmesi, lüks konut arz fazlasına ve uygun fiyatlı konut eksikliğine neden olmaktadır. Aynı zamanda konutun kar getiren bir yatırım aracına dönüşmesi de boş evlerin oranını artıran bir eğilim yaratmıştır. OECD ülkelerinde toplam konut stoğu içinde boş ev oranının en yüksek olduğu ilk beş ülke sırasıyla Malta (2018 yılı-%16,4), Japonya (2018 yılı-%13,6), Kıbrıs (2018 yılı-%12,5), Macaristan (2016 yılı - %12,3), ABD (2019 yılı - %11,1), Brezilya (2015 yılı - %11,1) olarak ölçülmüştür. OECD ülkelerinde toplam konut stoğu içinde boş ev oranının en düşük olduğu ülkeler ise sırasıyla İzlanda (2018 yılı - %1,5), İsviçre (2018 yılı - %1,6), İngiltere (2019 yılı - %2,7), Hollanda (2020 - %4,3), Danimarka (2020 yılı - %5,9) gelmektedir (OECD, t.y., Housing stock and construction). Boş ev sorunu konut piyasasını dengesizleştirmekte ve konut krizini derinleştirmektedir.

Uygun fiyatlı konut eksikliğine yol açan diğer bir faktörle ise yabancı özel yatırımcıları çekmek için asgari bir tutarda yatırım karşılığında vatandaşlık ya da ikamet verilmesidir. “Altın vize programları” olarak da adlandırılan yatırım yoluyla vatandaşlık ve ikamet verme uygulamaları, yabancı yatırımı teşvik etme ya da bazı ülkelerde nüfus azalışını telefi etmek gibi nedenlerle son yıllarda yoğun şekilde uygulanmaktadır. Küresel yatırım göçü pazarının %86’sı yatırım yoluyla ikamet, %14’ü yatırım yoluyla vatandaşlık uygulamaları arasında dağılmaktadır. Yatırım yoluyla ikamet programları kapsamında ABD 2018 yılında 6,054 milyar dolar, Birleşik Krallık 1,94 milyar dolar, Kanada 1,15 milyar dolar gelir elde etmiştir (GİGDER, 2022, ss.31-32).

Tablo 1.’de Türkiye’de konut satışlarına bakıldığında, 2020’den itibaren azalma eğilimi gösterdiği ve bir önceki yılın aynı dönemine göre 2023 yılı Ocak-Eylül döneminde konut satışlarının %14,9 azaldığı görülmektedir. 2013’de %1,1 olan yabancılara satılan konutların toplam konut satışları içerisindeki payının 2022 yılında %4,5’e yükseldiği görülmektedir. ABD, Kanada, ABD ve bazı Avrupa ülkelerinde bu oran % 10 düzeyine çıkabilmektedir (Bağış, 2022, s. 26). Artan göç dalgaları ve Türk Lirasının değer kaybı, özellikle lüks konutları yabancı yatırımcılar için cazip hale getirmiştir. 2013 yılında yürürlüğe giren Mütakabiliyet Yasası ile asgari 1 milyon ABD doları gayrimenkul yatırım karşılığı ikamet vermeye başlanmıştır. 2017 yılına ise yine 1 milyon ABD doları gayrimenkul yatırım karşılığı yatırım yoluyla vatandaşlık vermeye başlanması (Asgari tutar 2018 yılında 250 bin Dolara indirildi, Mayıs 2022’de 400 bin Dolara yükseltildi) yabancıların konut talebini artırmıştır. 2018 yılında Türkiye’ye yapılan toplam doğrudan yabancı yatırımın yaklaşık %45’ini yabancıların gayrimenkul alımları oluşturmaktadır (Ergüven, 2020, s. 571; Yeşilbağ, 2020, s. 534).

Tablo 1. Türkiye’de Konut ve Hanehalkı Verileri (2013-2023)

Yıllar	Toplam Konut Satışları	Hanehalkı Sayısı	İlk El Satılan Konutlar	Yabancılara Konut Satışları	Yabancılara Konut Satış Payı (%)	Ev Sahibi Oranı (%)	Kiracı Oranı (%)
2013	1.157.190	20.489.721	529.129	12.181	1,1	60,7	21,3
2017	1.409.314	22.676.186	659.698	22.234	1,6	59,1	24,7
2018	1.375.398	23.221.218	651.572	39.663	2,9	59,0	25,2
2019	1.348.729	24.00.940	511.682	45.483	3,4	58,8	25,6
2020	1.499.316	24.604.086	469.740	40.812	2,7	57,8	26,2
2021	1.491.856	25.329.833	461.523	58.576	3,9	57,5	26,8
2022	1.485.622	26.075.365	460.079	67.490	4,5	56,7	27,2
2023	1.225.926	-	379.542	35.005	2,9	-	-

Kaynak: TÜİK (2024, 16 Şubat) ve TÜİK (2023, 15 Mayıs) verilerinden derlenmiştir.

Yabancılara konut satışlarının artması, yerel düzeyde konut fiyatları üzerinde artış eğilimi ortaya çıkarmaktadır. ABD’de kira artışı ve göçmen girişlerinin pozitif ilişkisini inceleyen Saiz (2007), bir şehrin nüfusunun %1’ine eşit bir göç girişinin kiralarda ve konut değerlerinde yaklaşık %1’lik artışa yol açtığını bulmuştur. Mussaa vd. (2017) tarafından ABD’de 2002-2012 yıllarını kapsayan verilere dayanan çalışmada ise göç akışındaki artışın hem göçün olduğu yerleşim yerlerinde hem de komşu bölgelerde kiralari ve fiyatları artırdığı sonucuna ulaşılmıştır. Gündüz vd. (2022) tarafından yapılan çalışmada ise Türkiye’de yatırım yoluyla vatandaşlık uygulamasından sonra yabancılara mülk satışının, İstanbul’un yüksek yabancı nüfus yoğunluğuna (%5’ten fazla) sahip ilçelerde yerel konut fiyatlarının %2 artmasına yol açtığı sonucuna varılmıştır. Toplam konut satışı içerisinde yabancıları payının giderek artması, ilerleyen dönemde konut üretiminin yabancı yatırımcılara yönelik lüks konutlara kaymasına ve yabancılara yönelik konut satışının yoğunlaştığı bölgelerde konut fiyatlarının yükselmesine neden olacağı görülmektedir.

6. Konutun Finansallaşmasıyla Mücadeleye Yönelik Çözüm Önerileri

Günümüzde finansallaşmanın, uluslararası düzeyde konut fiyat artışlarının arkasında yatan önemli bir faktör olduğu görülmektedir. Baudrillard’ın (2022) ifadesi ile liberalizm, bütün ilişkileri estetize etmiş, iyi ve kötü kavramları silikleşmiş ve sonuçta konutun işlevsel anlamını yıkıma uğratmıştır. Bir mahalledeki konut fiyatları, özellikle enflasyonist bir ortamda, sanal dünyada birkaç emlakçı tarafından manipüle edilebilmekte ve fiyatlar suni olarak kolaylıkla ve herhangi bir cezai sorumluluk almadan yükseltilebilmektedir. Gümüş kurşunun olmadığı baştan kabul edilmelidir. Ancak, finansallaşma akımına karşı piyasa dışı konut arzını sürdüren şehirlerde yeterli barınma koşullarının, piyasaya dayalı konut gelişmelerini teşvik eden şehirlere göre çok daha iyi olduğu görülmüştür (Wijburg, 2021, s. 1286). Bu kapsamda konut fiyatlarının gelişimini makroekonomik bir risk faktörü olarak görmek yerine, daha çok finansallaşmaya karşı alınabilecek ana hususlar üzerinden çözüm önerileri yapılmaya çalışılacaktır.

Uygun fiyatlı konutlara erişim ile finansallaşma arasındaki bariz bağlantıya rağmen finansallaşma hususu genellikle insan hakları açısından ele alınmamaktadır. Konutun finansallaşması, konutu güvenlik ve haysiyet içinde yaşanacak bir yer sağlama şeklindeki sosyal işlevinden giderek daha fazla kopmasına ve giderek daha fazla kâr elde etmek için bir pazar olarak görülmesine yol açmaktadır. Özellikle pandemi döneminde yaşanan insani kriz, yeterli konut hakkının ikinci kuşak haklar çerçevesinde bir insan hakları meselesi olarak ele alınması gerekliliğini pekiştirmiştir. Bu kapsamda öncelikli olarak konut sisteminde faaliyet gösteren finansal aktörlere yönelik insan haklarına uygun iş yönergeleri geliştirilmeli ve eğitimler verilmelidir (Wijburg, 2021, s. 1277).

Dar ve orta gelirli kesimlerin uygun fiyatlı yaşanabilir konut satın almalarının zorlaşması, kiralari enflasyon oranları üzerinde artması ve konut balonlarının yol açtığı ekonomik krizler, sosyal konutun siyasi mülkiyetinin eksikliği ile yakından ilgilidir (Leijten ve Bel, 2020, s. 113). Bu kapsamda, finansallaşmanın etkisi ile 1970’li yıllardan itibaren kemer sıkma politikaları çerçevesinde uygulanan sosyal konutların özelleştirilmesinden vazgeçilmeli ve sosyal mal olarak uygun fiyatlı konut üretimine yönelik doğrudan kamu yatırımları artırılmalıdır. Toplu konut oluşturmak için kamulaştırma çalışmalarının yapılmalıdır. Sosyal konutların hem nicelik hem de nitelik olarak talebi karşılaması, iklim hedefleriyle uyumlu olması, sosyal ve ekonomik ayrıma yol açmayan karma mahallelerin gelişimine katkıda bulunması gerekir (OECD, 2021, ss. 28-29). Kentsel dönüşümlerde mahalle kültürü ve ekonomik şartlarda uygun kiralama olanaklarının ortadan kaldırılmamasına dikkat edilmelidir. Sosyal ve uygun fiyatlı konut yatırımları dolaylı olarak ekonomik iyileşmeyi teşvik etme, çevresel sürdürülebilirlik hedeflerini destekleme, piyasalarda fahiş kira artışlarını engelleme, toplumsal kaynaşmayı destekleme ve ekonomik kamu düzenini sağlamaya yönelik faydalar sağlayacaktır.

Finansallaşmanın etkisi ile yükselen ev fiyatları ve genellikle enflasyondan daha hızlı artan kiralar, özellikle COVID-19 salgını nedeniyle gelir şokları veya iş kayıplarıyla karşı karşıya kalan haneler için sosyal dışlanmaya neden olmuştur. Piyasada konut kiralarının dengesiz artışı karşısında kiralama düzenlemelerine gidilerek ev sahiplerinin ve kiracıların çıkarları arasında bir denge ve makul bir kullanım süresi güvenliği sağlanmalıdır (OECD, 2011, s. 18). Ev sahipleri, özellikle yüksek enflasyon dönemlerinde, doluluk sırasında maruz kalınan kira kaybını telafi etmek için yeni kiracılar için kiralari şişirme eğilimi göstermektedirler. Özellikle enflasyonun yüksek seyrettiği dönemlerde devletin piyasa yapıcı olarak sisteme müdahalesi ile ülke genelinde ya da kent yoğunluğu dikkate alınarak belli şehirlerde kira artışlarına piyasanın altında bir maksimum (veya tavan) oran uygulayan katı kira düzenlemelerine gidilmelidir. Kira artışlarına yasal sınır belirlenmesi, kar güdüsü ile hareket eden kesimlerin konutu bir yatırım aracı olarak görmelerini dizginleyecek önemli bir araç olacaktır. Bu kapsamda Türkiye’de 2022 Haziran ayında konut kira artışlarına yönelik düzenlemeye gidilmiştir. Kira artışlarının önceki yılın kira bedelinin %25’ini geçmemesine karar verilmiş ve bu uygulama 1 Temmuz 2024’e kadar uzatılmıştır.

Konutun bir yatırım aracına dönüştürülmesi ve spekülasyon amaçlı konut sahipliğinin artması, özellikle büyük kentlerde boş evlerin artmasına ve konut krizinin derinleşmesine yol açmaktadır. Özellikle büyük kentlerde evsiz sayısının fazlalığı dikkate alındığında, merkezi hükümetler ile yerel yönetimlerin birlikte hareket ederek tatil evi veya yatırım amaçlı gayrimenkul gibi boş mülkleri kullanıma sokmak gerekmektedir. Bu kapsamda; yabancılara konut satışına satın alınan konutta ikamet etme şartı konarak izin verilmesi (Morris, 2021, s. 41), özellikle pandemi vb. durumlarda uzun süre boş kalan binalarının sosyal konutlara dönüştürülmesi (Kılıç, 2020, s. 103), bankaların ellerinde yatırım amaçlı tuttıkları konutların kamulaştırılması ve bu konutların evsizler, aile içi şiddet gören kişiler ve şehit-gazi yakınlarına kiralanması uygulamalarına gidilebilir. Konut sıkıntısı yaşanan kentlerde belli bir süre boş bırakılan mülklerin cezalandırılması veya vergilendirilmesi uygulamaları mevcut konut varlıklarının daha verimli kullanılmasını teşvik edecektir (OECD, 2021, s. 18; OECD, 2011, s. 9). Bu kapsamda bazı ülkelerin uygulamaları mevcuttur. 2017 yılında Kanada’nın Vancouver kentinde ve 2018 yılı itibarıyla Avustralya’nın Melbourne kentinde, haklı bir sebebe dayanmadan 6 aydan fazla boş kalan konutların yıllık değerinin yüzde 1’i kadar vergi getirilmiştir. Fransa, 2013 yılında boş evlerden vergi almaya başlamıştır. Avustralya’da ise satın alınan konutun altı ay boyunca boş kalması halinde ev sahiplerinden en az 5500 Avustralya Doları ceza alınmaktadır (Hamsici, 23 Haziran 2023).

Özellikle ABD’de kötü tasarlanmış konut politikaları, son ekonomik ve finansal krizin tetiklenmesinde önemli bir rol oynamıştır. Konut satın alımlarında uygulanan vergi avantajları ve ipotek piyasalarının kural dışılaştırılması, özellikle konut arzının talebe tepki verme oranının düşük olduğu ülkelerde borçlanma maliyetini düşürerek spekülasyon davranışı teşvik edebilmekte ve konut fiyatlarını yükseltebilmektedir. Bu kapsamda, çoğunlukla yüksek gelirli hanelere fayda sağlayan, ipotek faizinin gelir vergisinden indirilmesi uygulamalarının aşamalı olarak ortadan kaldırılması (veya sınırlandırılması), konut arz esnekliğinin olmadığı ülkelerde konut fiyatlarını önemli miktarlarda azaltabilir (OECD, 2021, s. 65). İlk kez konut satın alacak kişilerden ise kredi faizlerini vergiden düşülmesi uygulamasına imkân verilmelidir. Diğer taraftan finansal serbestleşme, konut kredilerine erişimi artırmış ve konut finansmanının maliyetini düşürmüştür. Bu uygulama, daha önce kredi sıkıntısı çeken haneler için olumlu etkileri olmuş ve kendi evlerine sahip olma şanslarını artırmıştır. Ancak, yeterli düzenleyici gözetimin yokluğunda kredi standartlarında kısıtlamalarının hafifletilmesi, sorunlu kredilerin ve konut fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. 2001’de ev satın alanların sadece %8’i sıfır peşinat öderken, 2007’de bu rakam %22’ye yükselmiştir. Peşinat gereksinimlerinde yaşanan azalmalar, hanehalkının konut yatırımını finanse etmek için borca daha fazla güvenmelerini sağlamıştır. Bu nedenle düzenleyici gözetim ve ihtiyatlı bankacılık düzenlemelerine ihtiyaç vardır. 1990-2005 döneminde uygulanan politikalara eşdeğer bir

iyileştirme, diğer her şey eşit olduğunda, reel konut fiyatlarındaki oynaklığı yaklaşık %25 oranında azaltacağı tahmin edilmektedir (OECD, 2011, ss. 6-7).

Dijitalleşme ve COVID-19 krizi gibi güncel gelişmeler, hanehalkı tercihlerini değiştirmekte ve esnek tedarik yanıtlarına duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Müdahaleci kamu politikaları ile konut arz duyarlılığı artırılabilir. Arz duyarlılığı, arazinin kıt olduğu ve arazi kullanım düzenlemelerinin hantal olduğu yerlerde daha zayıftır. Uygun fiyatlı konut inşaatının önündeki idari engellerin azaltılması (karmaşık inşaat ruhsatlandırma prosedürlerinin düzenlenmesi vb.) ve sürdürülebilir kent planlaması temelinde esnek arazi kullanımı (verimli arazi kullanım düzenlemelerinin tasarlanması ve uygulanması vb.) reformları, özellikle talebin yüksek olduğu bölgelerde fiyatlar üzerindeki yukarı yönlü baskıyı azaltabilir ve sonuçta arz ve talebin daha geniş ölçekte eşleşmesini kolaylaştırabilir (OECD, 2021, s.35). Ancak arzı taleple uyumlu hale getirmenin tek yolu yeni inşaat değildir. Dijitalleşme akımı, konut arz ve talebinin dengeye gelmesinde olumlu katkı sağlayabilir. Uzaktan çalışmanın yaygın hale gelmesi, kent merkezlerinde ofis alanı talebini azaltmış ve kırsal alanlardaki daha büyük evlere olan talebi artırmıştır. Aynı zamanda çevrimiçi alışverişin yaygınlaşması da büyük alışveriş merkezlerine duyulan ihtiyacın azalmasına yol açmaktadır. Bu gelişmeler doğrultusunda esnek ayarlar yapılarak için alışveriş merkezleri, ofis ve konut kullanımları arasında gayrimenkulün dönüştürülmesi de konut krizini hafifletmeye katkıda bulunacaktır.

Vergi politikası araçları, konut arz ve talebini etkileyerek konut piyasalarının dengeye gelmesinde bir araç olarak kullanılabilir. Birçok ülkede konutların vergi matrahının piyasa değerinin çok gerisinde olması, emlak vergi gelirlerinin düşük seviyelerde kalmasına yol açmaktadır. Konut değerlerini güncelleyerek emlak vergisi matrahının değerlemesini piyasa değerleriyle uyumlu hale getirmek, elde edilen kazançların vergilendirilmesine ve konut zenginliğini yeniden dağıtmaya fayda sağlayacaktır (OECD, 2021, s. 10). Çözümüne yönelik diğer bir vergi politikası aracı ise çok kısa sürelerde satın alınan ve tekrar satılarak el değiştiren mülklerden ek bir emlak satış vergisinin alınmasıdır. Bu uygulama spekülasyon amaçlı konut yatırımlarını azaltmaya katkıda bulunabilir. Örneğin 1996 yılında Singapur'da, üç yıl içinde el değiştirerek satılan mülklerden alınan bu ek vergi geliri, sosyal konut üretimini finanse etmek ve daha düşük gelir gruplarının konut alımlarını sübvans etmek için kullanılmıştır (Wijburg, 2021, s. 1280). Yeni Zelanda'da, yatırımcıların içinde ikamet etmedikleri ve on yıldan az bir süredir sahip olunan evlerin satışından elde edilen kazançlar üzerinden gelir vergisi alınmaktadır (Winck, 02 Eylül 2021). Diğer taraftan sahibi tarafından kullanılan konutlardan vergi alınmaması, diğer sermaye yatırımı biçimlerine göre spekülasyon amaçlı konut yatırımlarını avantajlı hale getirmektedir. Birden fazla konutu bulunan mülk sahiplerinin mesken olarak kullandığı mülklere uygulanan bu vergi istisnası kaldırılabilir.

7. Sonuç

İçine doğduğumuz bu zaman diliminde, uluslararası düzeyde elverişli konuta erişim noktasında kriminal düzeye varan büyük insani krizler yaşandığı görülmektedir. 1970'li yıllardan günümüze uygulanan neoliberal politikalar ve finansallaşma akımı, konutun sosyal işlevini yıkıma uğratmıştır. Kemer sıkma politikaları çerçevesinde özelleştirme uygulamaları, insan hakları karşıtı politikaların yükselmesine ve sosyal konut harcamalarının düşüşüne neden olmuştur. Sosyal konutun siyasi mülkiyetinin eksikliği, günümüzde insanlar gelirlerinin artan oranlarını konut için harcamak zorunda kalmasına yol açmaktadır. Konut sektöründe uluslararası düzeyde gözlemlenen uygun fiyatlı konut sıkıntısının sadece gelir ve faiz oranları gibi makroekonomik faktörlerden değil, aynı zamanda finansallaşma akımından doğrudan etkilendiği görülmektedir. Konutun finansallaşması, konutun daha fazla kâr elde etmek için yatırım amaçlı bir pazar olarak görülmesine, lüks konut arz fazlasına ve yoksulluğun aşırı bir biçimi ve bir insan hakları ihlali olan erişilebilir güvenli ve uygun fiyatlı konut eksikliğine neden olmaktadır. Özellikle uluslararası kamusal bir mal olarak Covid-19 pandemisi ve yol açtığı ekonomik

ve sosyal kriz, konut haklarının ve uygun barınma koşullarının ne derece önemli ve acil çözülmesi gereken uluslararası bir güvenlik sorunu olduğunu gözler önüne sermiştir.

Yeterli barınma hakkı tüm Devletleri ilgilendirmektedir. Devletlerin öncelikli olarak küresel finansal aktörler tarafından yönlendirilen ve/veya yönetilen konut politikalarına müdahale etmeleri gerekmektedir. Devletler için yeterli barınma hakkı uzun vadede ulaşılması gereken bir hedef değildir ve mevcut ekonomik koşulları ve kapasitesi dâhilinde aşamalı olarak mümkün olan her türlü çabayı göstermeleri gerekmektedir. Bu kapsamda öncelikli olarak toplumun en zayıf halkalarını temsil eden yoksul ve orta gelirli kesimlerin orta vadede yeterli, güvenli ve uygun fiyatlı bir eve sahip olmasını temin edecek ulusal düzeyde konut politikaları uygulanmalıdır.

Konutların yeterli ve güvenli tedarikinde, nüfusun yaşlanması, iklim değişimi, göç ve salgın hastalıklar gibi ulusal ve uluslararası kamusal tehditler dikkate alınarak devletlerin acil eylem planları hazırlamaları gerekmektedir. Konutta fiyat artışları ile mücadele etmek ve konutlara adil erişim sağlamak için konutun sosyal bir mal olarak ele alınması ve çeşitli vergilendirme, düzenleme ve planlama tedbirlerinin uygulamaya konması gerekmektedir. Öncelikli olarak elverişli konut hakkının insan hakları ilkeleri çerçevesinde ele alınması gerekmektedir. Konut sektöründe yer alan finansal aktörlere yönelik insan haklarına uygun iş yönergeleri geliştirilmeli ve eğitimler verilmeli, kısa vadede kira düzenlemelerine gidilerek kira artışları yasal olarak sınırlandırılmalı, boş ev sayısını azaltacak vergi tedbirleri devreye sokulmalıdır. Kamulaştırma ve kentsel dönüşümlerde sosyal ve ekonomik ayrıma yol açılmadan verimli, kapsayıcı ve sürdürülebilir konut tedarikine öncelik verilmelidir. Yerel yönetimlerin konut üretiminin teşvik edilmesi ve finansallaşma ile herhangi bir bağı olmayan kooperatifçiliğin tekrar canlandırılması gerekmektedir. Sosyal konutların özelleştirilmesi uygulamaları terk edilmeli ve sosyal konut üretimine yönelik doğrudan kamu yatırımları artırılmalıdır. Uzun vadede, piyasa mekanizmaları yerine belirli kurallara göre tahsis edilen sosyal konutların sayısının artmasının konut fiyatlarını dengeye getireceği gerçeği her türlü izahtan varestedir.

Kaynakça

- Ambrose, P. (2008). *UK House Price Inflation since 1980: Some Causes and Some Implications*. Crises et politiques du logement içinde; Ed. Fée, D. ve Nativel, C., Presses Sorbonne Nouvelle: Paris, ss.65-83.
- Aslan, A. S. (2021). Financialization of housing and mortgage debt repayment strategies of households in Turkey. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 38(2), 91-114. <http://dx.doi.org/10.4305/metu.jfa.2021.2.1>
- Bağış, B. (2022). *Konut sorununa sosyal konut çözümü*. Ankara: SETA Yayınları, 207.
- Bank of England. (2020, 18 Mart). *How does the housing market affect the economy?* <https://www.bankofengland.co.uk/knowledgebank/how-does-the-housing-market-affect-the-economy> (Erişim Tarihi: 11.12.2023)
- Basu, P.K. (2018). Financialization and financial crisis: Looking through the lens of commodity fetishism. *International Critical Thought*, 8(4), 518-534. DOI: 10.1080/21598282.2018.1539921
- Baudrillard, J. (2022). *Simülakrlar ve simülasyon*. (O. Adanır, Çev.) Ankara: Doğubatı Yayınları.
- Brown, W. (2015). *Undoing the demos: neoliberalism's stealth revolution*. New York: Zone Books.
- CoreLogic. (2019, 20 Haziran). *Special Report: Investor home buying*. <https://www.corelogic.com/intelligence/special-report-investor-home-buying/> (Erişim Tarihi: 11 Kasım 2023)
- Çelik, Ö. (2021). The roles of the state in the financialisation of housing in Turkey. *Housing Studies*, 38(6), 1006-1026. DOI: 10.1080/02673037.2021.1928003
- Desai, M. (2003). *Public goods: A historical perspective*. Providing Global Public Goods: Managing Globalization içinde; Ed. Kaul, I., Conceição, P., Goulven, K. & Mendoza, R.U. Oxford University Press: New York, ss. 63-78.
- Ekonomik, sosyal ve kültürel haklara ilişkin uluslararası sözleşme'nin onaylanması hakkında karar. (2003, 11 Ağustos). *Resmi Gazete* (Sayı: 25196). Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/08/20030811.htm#4>

Ergüven, E. (2020). The political economy of housing financialization in Turkey: Links with and contradictions to the accumulation model. *Housing Policy Debate*, 30(4), 559–584. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681017>

Eriş, N. (2007). *Teminatlı borç yükümlülükleri*. Sermaye Piyasası Kurulu Yeterlik Etüdü, Ankara. <https://spk.gov.tr/data/61e48fc71b41c60d1404d68a/f03b342c6f5c08dcaffc6d7a736ffc00.pdf> (Erişim Tarihi: 11 Şubat 2023).

EUROSTAT. (t.y.). *Evolution of consumption expenditure by consumption purpose*. COICOP, EU, 2012-2022. Online data code: nama_10_co3_p3, last update: 22/11/2023. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Tab2_by_consumption_purpose_-_COICOP,EU,_2012-2022,_share_of_total.png (Erişim Tarihi: 24 Eylül 2024).

GİGDER. (2022). *Dünyada göç ve yatırımcı ilişkisi*. Gayrimenkul İhracat Araştırma Serisi, No:3. <https://gigder.org.tr/yayinlar/as-3-gigderduyada-goc-ve-yatirimci-iliskisi.pdf> (Erişim Tarihi: 21 Ekim 2023)

(Gözden geçirilmiş) Avrupa sosyal şartı'nın beyan ile onaylanması hakkında karar. (2007, 9 Nisan). *Resmi Gazete* (Sayı: 26488). Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/04/20070409-1.htm>

Gündüz, L; Genç, İ.H. ve Aysan, A.F. (2022). Buying citizenship: a boon to district-level house prices in Istanbul. *Housing Policy Debate*, 32(4-5), 697-712. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.2013283>

Hamsici, M. (2023, 23 Haziran). *İstanbul'da boş ev sorunu: Dünyada ne tür önlemler alınıyor?*. BBC News Türkçe. <https://www.bbc.com/turkce/articlesdes/cw9wglv3lp1o> (Erişim Tarihi: 06 Ekim 2023)

HUD. (2023 Winter). *Institutional Investors: A local perspective*. Office of Policy Development and Research. <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/em/winter23/highlight2.html> (Erişim Tarihi: 15 Kasım 2023)

İnsan hakları evrensel beyanname. (1949, 27 Mayıs). *Resmi Gazete* (Sayı: 7217). Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7217.pdf>

Jacobs, K.; Manzi, T. (2019). Conceptualising 'financialisation': Governance, organisational behaviour and social interaction in UK housing. *International Journal of Housing Policy*, 20(2), 184-202. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1540737>

Karlı, C.; Bostan, F. (2023). Metaverse sanal evren projelerinin gayrimenkul sektörü üzerine etkileri: Türkiye üzerine bir değerlendirme. *International Journal of Social Humanities and Administrative Sciences*, 9(60), 2157-2166.

Kılıç, M. (2020). Konut hakkının sosyopolitiği: Sosyal haklar sistematiği açısından bir çözümleme. *Anayasa Yargısı*, 37(2), 67–112.

Leijten, I.; Bel, K. (2020). Facing financialization in the housing sector: A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights*, 38(2), 94–114. <https://karsdoi.org/10.1177/0924051920923855>

Morris, A. (2021). An impossible task? Neoliberalism, the financialisation of housing and the City of Sydney's endeavours to address its housing affordability crisis. *International Journal of Housing Policy*, 21(1), 23-47. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1688634>

Mussaa, A.; Nwaogu, U.G.ve Pozo, S. (2017). Immigration and housing: A spatial econometric analysis. *Journal of Housing Economics*, 35, 13-25.

OECD. (2011). Housing and the Economy: Policies for Renovation. İçinde: *Economic Policy Reforms 2011: Going for Growth*. <https://www.oecd.org/economy/growth/46901936.pdf> (Erişim Tarihi: 06 Ekim 2023)

OECD. (2012). *The future of families to 2030*. Paris: OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264168367-en>

OECD. (2021). *Brick by brick: Building better housing policies*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>

OECD. (t.y.). *Analytical house price database*. <https://doi.org/10.1787/63008438-en> (Erişim Tarihi: 01 Aralık 2023)

OECD. (t.y.). *Elderly population (indicator)*. <https://doi.org/10.1787/8d805ea1-en> (Erişim Tarihi:22 Aralık 2023).

OECD. (t.y.). *Social rental housing stock*. PH4.2 Affordable housing database. <https://www.oecd.org/els/family/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf> (Erişim Tarihi:20 Aralık 2023).

OECD. (t.y.). *Housing stock and construction*. HM1.1. Affordable housing database. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf> (Erişim Tarihi:10 Kasım 2023).

OECD. (t.y.). *Policy instruments and level of governance*. PH1.1. Affordable Housing Database. <https://www.oecd.org/els/family/PH1.1.Policy%20instruments%20and%20level%20of%20governance.pdf> (Erişim Tarihi:15 Kasım 2023).

ONS. (2016, 25 Mayıs). *UK Perspectives 2016: Housing and home ownership in the UK*. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/articles/ukperspectives2016housingandhomeownershipintheuk/2016-05-25> (Erişim Tarihi:24 Eylül 2024).

On ikinci kalkınma planı (2024-2028). (2023, 31 Ekim). *Resmi Gazete* (Sayı: 32356-Mükerrer). Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/11/20231101M1-1-1.pdf>

Oran, B. (2001). Hangi küreselleşme. Meryem Koray (Der), *Küreselleşme ve Ulus-Devlet* (ss.49-59). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Stratejik Araştırmalar Merkezi Yayını.

Orhangazi, Ö. (2008). Keynesgil finansal düzenlemelerden finansallaşmaya: İktisat literatürü ve ABD ekonomisinin finansallaşmasına tarihsel bir bakış. *ODTÜ Gelişme Dergisi*, 35(1), 133-159.

Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of Urban Economics*, 61, 345-371.

TÜİK. (2023, 15 Mayıs). *İstatistiklerle aile, 2022*. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2022-49683> (Erişim tarihi: 12 Aralık 2023).

TÜİK. (2024,16 Şubat). *Konut satış istatistikleri, Ocak 2024*. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ocak-2024-53766> (Erişim tarihi: 20 Şubat 2023)

TÜİK. (2023, 9 Haziran). *Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2022* <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Household-Consumption-Expenditures-2022-49690&dil=2> (Erişim tarihi: 24 Eylül 2024)

TÜİK. (2024, 11 Haziran). *Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2024* <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-2023-53801> (Erişim tarihi: 25 Eylül 2024)

UN. (t.y.), *Global Issues: Population*, <https://www.un.org/en/global-issues/population> (Erişim tarihi: 05 Aralık 2023).

UNDP. (t.y.). What are the Sustainable Development Goals?. <https://www.undp.org/sustainable-development-goals> (Erişim Tarihi: 05 Aralık 2023)

Uslu, K.; Gündoğdu, A. (2011). Küresel finansallaşmanın Türkiye'deki bankaların finansal faaliyetlerine ve bireyler üzerine etkileri. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 31(2), 145-164.

Uyar, L. (2006). *Birleşmiş Milletler'de İnsan Hakları Yorumları (İnsan Hakları Komitesi ve Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi, 1981-2006)*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, No: 145.

Wijburg, G. (2021). The de-financialization of housing: towards a research agenda. *Housing Studies*, 36(8), 1276-1293. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1762847>

Winck, B. (2021, 02 Eylül). The US, Canada, and New Zealand all have wildly different plans for tackling the housing crisis. *Business Insider*. <https://www.businessinsider.com/housing-market-crisis-us-canada-new-zealand-home-price-affordability-2021-9> (Erişim Tarihi: 05 Kasım 2023)

Yeşilbağ, M. (2020). The state-orchestrated financialization of housing in Turkey. *Housing Policy Debate*, 30(4), 533-558. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1670715>

Çıkar Çatışması: Yoktur.

Finansal Destek: Yoktur.

Etik Onay: Yoktur.

Yazar Katkısı: Deniz TURAN (%100)

Conflict of Interest: None.

Funding: None.

Ethical Approval: None.

Author Contributions: Deniz TURAN (100%)
