

COVID-19 Sonrası Dönemde, Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomi-Politik Analizi*

İhsan KURTBAŞ¹, Mustafa Caner TİMUR²

1 Doç.Dr. Ardahan Üniversitesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, ihsankurtbas@ardahan.edu.tr, ORCID: 0000-0002-5828-6887

2 Doç.Dr. Ardahan Üniversitesi, İktisat Bölümü, mcanertimur@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-3259-8495

Öz: Günümüz dünyası, bütünüyle postmodernizmin temel postulatlarından biri olan belirsizlikler ortamıdır. Kurulu düzenlere, köklü geleneksel kurumlara ve oturmuş sistemlere meydan okuyan belirsizlik unsuru, günümüzün en sarsıcı tehditlerinden biridir. Bu tespitin en karakteristik tezahürlerinden biri 31 Aralık 2019 tarihinde Çin’in Hubei Bölgesi’nin başkenti Wuhan’da ortaya çıkan ve 2020 yılı boyunca etkisini sürdüren COVID-19 Küresel Salgınıdır. Bir pandemi olmasının ötesinde, ontolojik olarak insanın varoluşsal düzlemini sarsan kriz, tüm zamanlar boyunca insanda güven(lik) duygusunun en fazla öne çıktığı olaylardan biri olmuştur. Bu süreçte, karantinalar ve kapanmalar sebebiyle bir kez daha sığınak ve korunak merkezlerine dönüşen konutlar, mahiyet ve işlev açısından yeniden yorumlanmıştır. Bu çalışmanın amacı, COVID-19 Salgını ile başlayan ve sonrasında genişleyen süreçte, Türkiye’de konut piyasasına etki eden faktörler ile konut fiyatları arasındaki ilişkinin ekonomik ve politik analizini yapmaktır. Elde edilen sonuçlara göre, konut piyasası ve fiyatları, COVID-19 Salgını döneminde alevlenen yüksek oranlı enflasyon, inşaat maliyet endeksinde yaşanan genişleme, yabancılara yapılan konut satışlarındaki artışlar, hanehalkı sayısında meydana gelen azalış (Bireyci-Atomik Aile) gibi faktörlere bağlı olarak son yılların en hareketli ve fiyat artışlarının en yüksek olduğu dönemini deneyimlemiştir.

Anahtar Kelimeler: Enflasyon, Para Arzı, Konut, COVID-19

Jel Kodları: E31, E51, O18

Economy-Political Analysis of the Housing Sector in Turkey in the Post-COVID-19 Period

Abstract: Today's world is an environment of uncertainty, which is one of the fundamental postulates of postmodernism. The element of uncertainty that challenges established orders, deep-rooted traditional institutions and established systems is one of the most shocking threats of today. One of the most characteristic manifestations of this detection is the COVID-19 Global Pandemic, which emerged in Wuhan, the capital of China's Hubei Region, on December 31, 2019, and continued its effect throughout 2020. Beyond being a pandemic, the crisis that ontologically shook the existential plane of humans has been one of the events in which people's sense of security has been most prominent throughout all time. In this process, residences, which once again turned into shelter and shelter centres due to quarantines and closures, were reinterpreted in terms of nature and function. The aim of this study is to conduct an economic and political analysis of the relationship between the factors affecting the housing market in Turkey and housing prices in the process that started with the COVID-19 Pandemic and expanded afterwards. According to the results obtained, the housing market and its prices have been among the most active in recent years due to factors such as the high rate of inflation that flared up during the COVID-19 Pandemic, the expansion in the construction cost index, increases in housing sales to foreigners, and the decrease in the number of households (Individualist-Atomic Family) and experienced the period with the highest price increases.

Keywords: Inflation, Money Supply, Housing, COVID-19

Jel Codes: E31, E51, O18

Atf: Kurtbaş İ., Timur M. C. (2024). COVID-19 Sonrası Dönemde, Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomi-Politik Analizi, *Politik Ekonomik Kuram*, 8(2), 516-539. <https://doi.org/10.30586/pek.1469155>

Geliş Tarihi: 16.04.2024

Kabul Tarihi: 21.06.2024



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

* Bu çalışmanın özeti, 19 Ekim 2023 tarihleri arasında düzenlenen “9. Uluslararası Ekonomi Yönetimi ve Pazar Araştırmaları Kongresi” adlı sempozyumda sözlü bildiri şeklinde sunulmuştur.

1. Giriş

Tarih boyunca doğa güçleri, yırtıcı hayvanlar ile diğer insan topluluklarından korumak amacıyla mağara ve benzeri alanlara sığınan insanlar, sonradan doğaya hükmetmeye ve onun şartlarını dönüştürmeye başladıkça, konutun muhteviyatı ve şekli de değişmiştir. Bingöl'ün ifade ettiği üzere çamur, kaya parçaları, ağaç dalları, hayvansal malzemeleri değerlendirmeyi öğrenerek çadır benzeri yapılarda dış tehlikelere dayanıklı barınaklar ve konutlar inşa etmişlerdir (Bingöl, 2001, s. 14). Zamanla temel ve bireysel ihtiyaçlar doğrultusunda şahsi konutlar inşa edilirken, karmaşık bir hâl almaya başlayan yaşam alanları ile birlikte yeni teknikler ve kullanım hedefleri ortaya çıkmıştır (Alkan, 2010, s. 2).

Konut olgusu¹ ve konut sektörü, özellikle sanayi devrimi ile büyük bir değişim geçirirken; en büyük dönüşümü postmodernizm ile yaşamıştır. Bununla beraber konut konusu, Postmodern dönemin zamanının ruhunu yansıtan bir turnusol kâğıdı gibidir. Nitekim toplumsal hayatın her alanında, (her an için) ortaya çıkabilecek riskin yarattığı belirsizlik hâli, sosyal ve doğal bir gerçekliğe dönüşmüştür. COVID-19 Salgını, bu durumun en karakteristik örneklerinden biridir. 31 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Hubei Bölgesi'nin başkenti Wuhan'da ortaya çıkan pandemi, kısa sürede bütün dünyayı etkisi altına almıştır. Ülke ve toplumların ekonomik, siyasal, kültürel ve sosyal hayatlarını derinden etkileyen COVID-19 Salgını, gündelik hayat pratiklerinin doğal akışını derinden sarsarken; devletlerin ekonomik ve siyasal rutinlerini kökten değiştirmiştir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün ilk vakaların görülmesinden kısa bir süre sonra küresel pandemi duyurusu yapmasıyla, dünya çapında birçok devlet peş peşe (kısmî) kapanma kararı almıştır. Bu süreçte konut, kapanmayla birlikte, hem insanların zamanlarının büyük çoğunluğunu içinde geçirdikleri korunaklı alanlar ve konfor mekanları olmaları münasebetiyle; hem de fiyatlarındaki baş döndürücü artış sebebiyle dikkatleri en fazla üzerine çeken meselelerden biri olmuştur.

Bu çalışmanın amacı, COVID-19 Salgını döneminde Türkiye'de konut piyasasına etki eden faktörler ile konut fiyatları arasındaki ilişkinin ekonomik ve politik analizini yapmaktır.² Bu çerçevede konu, ekonomi-politik yaklaşımı bağlamında makro³ ve

¹ Türk Dil Kurumuna (2024) göre "insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" olarak tanımlanan konut "zamanın şartlarına göre işlev ve mahiyeti sürekli değişmek kaydıyla birey ve ailelerin korunma, güvenlik ve mahremiyet ihtiyaçlarının karşılandığı; toplumsal, sosyal, ekonomik, siyasal ve ideolojik açıdan kişisel ve kolektif olarak faaliyetlerin gerçekleştiği; sosyalleşmenin, kültürel donatım ve ahlaki formülasyonun içinde tesis ve inşa edildiği fiziksel mekânlar, sosyoekonomik ortamlar, daimî veya geçici ikametgâhlardır (Kurtbaş & Timur, 2022, s. 7).

² Konut sektörü, dünyanın en büyük piyasalarından biri olup konuyu farklı boyutlarıyla ele alan ve değerlendiren çok sayıda ulusal ve uluslararası çalışma bulunmaktadır. Bu çalışmalardan öne çıkan bazıları Duesenberry ve Kisten (1953), Xhignesse ve diğerleri (2014), Lebe ve Akbaş (2014), Giray ve diğerleri (2023) ve Apergis ve Rezitis'in (2003) yaptıkları çalışmalarıdır. Sözü edilen bu çalışmanın sonuçlarına göre, en etkili değişkenler mülkiyet türü, konut türü ve gelir olurken; ikincil etkili değişkenler ise yaş ve eğitim olmuştur. Diğer taraftan ev sahibi/kiracı olmanın yaş ve çalışma durumu alt kategorileriyle, konut tipi tercihinin ise eğitim ve hane büyüklüğü alt kategorileriyle ilişkili olduğu ifade edilmiştir. Literatürde göç ve konut piyasası, konut fiyatları ve alım gücü arasındaki ilişkiyle alakalı da birçok çalışma bulunmaktadır. Bu noktada Owusu (1998) Ganalı göçmenlerin Toronto'daki konut taleplerini incelemiştir. Mundra ve diğerleri ise (2017) ise çalışmalarında, göçmenlerin konut talebini incelemiştir. Literatürde bazı çalışmalar ise, konut fiyatlarına etki eden faiz oranları, fiyat artışı beklentisi ve COVID-19 etkisi gibi faktörlerin analizini yapmışlardır. Bu noktada, (2002) çalışmalarında faiz oranlarının konut sahibi olma oranları ve konut stoku üzerindeki etkilerini araştırmışlardır. Bununla beraber, Berk ve diğerleri (2022), konutlarda fiyat artışı beklentisinin, konut fiyatlarına etkisini incelerken, Subaşı ve Beycan (2022) ile Liu ve Su (2021) ise COVID-19 Salgını'nın kiralık konut fiyatlarına etkisini konu edinmişlerdir. Bununla beraber konut sektörünün ekonomilere etkisini başta olmak üzere konut piyasasını inceleyen ampirik çalışmalarda mevcuttur. Hepşen ve Kalfa'nın (2009); Kargı'nın (2013); Bolkol'un (2015) Craig Watkins ile Elif Alkay'ın (2023); Zeynep Çolak'ın (2021) ile Özlem Çelik'in (2023) çalışmaları bunlardan bazılarıdır.

³ Makro açıdan değerlendirildiğinde, Badurlar'ın (2008) belirttiği üzere, gayrimenkul sektöründeki dalgalanmaların para ve maliye politikalarından etkilendiği görülmektedir. Örneğin parasal genişlemeler, GSYİH'deki artış ve/veya azalış, faiz oranlarındaki değişimler, enflasyon oranlarındaki ve döviz kurlarındaki hareketler konut piyasasını doğrudan etkileyen değişkenlerdir (Badurlar, 2008, s. 226). Zira konut ve inşaat sektörü, geri bağlantıları nedeniyle birçok alt sektörle doğrudan ve/veya dolaylı ilişki içindedir. Konutların son yıllarda küçülmesi ve bireyselliğin artması yeni konutlara olan ihtiyacın alevlenmesine yol açmıştır. Daha fazla konut talebi ise yeni yollara, kullanışlı altyapılara ve sosyal donatılara daha fazla ihtiyaç duyulmasına neden olmuştur. Bu durum kireç, çimento, demir, çelik, tuğla gibi ürünlere olan talebi artırırken, sözü edilen bu harcama kalemleri yeni istihdam alanlarının oluşmasına da katkı sunmaktadır. Bunun yanında bireyler taşındıktan sonra da ulaştırma hizmetleri, çevre düzeni, elektrik, su, telefon, güvenlik ve bakım gibi taleplerle yeni pazarlar oluşturmaktadır (Güler, 2019, s. 32). Grand View Research araştırma şirketinin raporlarına göre, 2021 yılında yaklaşık 3.7 trilyon ABD Doları büyüklüğüne ulaşan küresel gayrimenkul sektörü, dünyada en büyük sektörlerin başında gelmektedir. Bunun yanında 2030 yılına kadar %5,2 oranında bileşik büyüme yaşamaya beklenen sektörün, 2008 Mortgage Krizi ve COVID-19 Sağlık Krizinin yıkıcı-yavaşlatıcı etkilerini büyük oranda aştığı görülmektedir (grandviewresearch, 2023).

mikro⁴ düzlemde ele alınıp, incelenmiştir. Çalışmada ulusal ölçekte, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) ile konuyla alakalı diğer kurum ve kuruluşların ikincil verilerinin yanı sıra; uluslararası ölçekli OECD ve *Grand View Research* gibi yabancı uluslararası kuruluşların rapor ve değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır. *Birinci bölümde* Türkiye’de gayrimenkul⁵ sektörünün önemine değinilmiş ve *ikinci bölümde*, Türkiye’de gayrimenkul sektörünün tarihsel gelişiminden hareketle bir dönemleştirme değerlendirmesi yapılmıştır. *Çalışmanın üçüncü bölümünde ise*, COVID-19 sonrası dönemde Türkiye’de konut sektörünün analizi yapılmış olup bu bölüm iki kısımdan teşkil olmuştur. İlk kısımda Türkiye’de konut satışlarının durum değerlendirmesi yapıldıktan sonra ikinci kısımda Türkiye’de konut sektörüne (konut fiyatları ve konut satışları) etki eden seçilmiş faktörler analiz edilmiştir. Konut sektörüne etki eden faktörler ise beş başlık altında incelenmiştir. Birinci başlıkta Türkiye ekonomisinde parasal genişleme sorununun; ikinci başlıkta yatırımcının kendini koruma motivasyonunun, üçüncü başlıkta inşaat maliyet endeksi gibi parametrelerin, dördüncü başlıkta hane halkı büyüklüğünün ve beşinci başlıkta ise yabancılara yapılan konut satışlarının Türkiye’de konut sektörüne etkisi analiz edilmiştir.

2. Türkiye’de Konut Sektörünün Önemi

Türkiye açısından yarattığı katma değer, geniş istihdam olanaklarının yanı sıra üretim faktörleri olarak nitelendirilen emek, sermaye, girişimci ve doğal kaynakların hepsinin birden kullanıldığı inşaat ve gayrimenkul sektörü, dinamik ve büyüyen nüfusa sahip olan Türkiye için kritik önemi haiz bir sektördür. Büyük ölçüde ulusal sermaye ve girdi kullanımı olan gayrimenkul ve inşaat sektörü, kendisiyle alakalı doğrudan veya dolaylı yüzlerce meslek dalını ilgilendirmektedir. Bu çerçevede ‘*Lokomotif Sektör*’ ve/veya istihdamı eritmesi sebebiyle ‘*Sünger Sektör*’ olarak nitelendirilen inşaat ve konut sektörü, 250’den fazla alt sektörle ilintili olup istihdam ve işsizlikle mücadelede büyük bir rol üstlenmektedir⁶ (Dalkılıç & Aşkın, 2018, s. 45). Tablo 1’de sektörlerin sabit sermaye yatırımları gösterilmektedir.

Tablo 1. Sektörler İtibarıyla Sabit Sermaye Yatırımları (Cari Fiyatlarla, Bin TL), 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023(1)	2024(2)
ULAŞTIRMA	329.394.370	457.721.907	632.977.713	1.359.913.259	2.544.790.860	3.974.407.689
KÖNUT	292.066.807	387.308.871	516.375.785	1.131.333.652	2.198.191.625	3.502.560.981
İMALAT	250.041.003	291.190.645	496.693.423	1.012.628.756	1.722.147.949	2.818.194.341
SAGLIK	39.017.682	45.996.232	77.206.997	163.727.364	318.464.838	509.374.464
EGİTİM	43.930.079	43.228.410	66.314.826	132.759.822	247.314.755	399.810.307
DİĞERLERİ	167.214.002	164.032.377	254.664.780	577.509.968	987.286.615	1.567.744.944
TOPLAM	1.121.664.300	1.389.478.442	2.044.233.525	4.377.872.821	8.018.196.643	12.772.092.727

Kaynak: (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2024), (1) Gerçekleşme Tahmini (2) Program

⁴ Mikro iktisadi açıdan değerlendirildiğindeyse, Güler’in (2019: 13) belirttiği üzere, bu sektörün yapısı gereği büyük maliyetler içermesi nedeniyle konut piyasasına giriş çıkışın kısmen kolay olmadığı söylenebilir. Bunun yanında dönemsel olarak değişebilmekle birlikte konut sektörü, genel olarak likiditesi düşük bir varlık olarak değerlendirilmektedir. Taşınabilirliği olmayan bu varlıkların satışı, ancak kendi mahalli piyasaları içerisinde değerlendirilmektedir. Sahibine kullanım faydası sağlayan bu varlıklar, genel olarak bireysel yatırımcılar ölçeğinde değerlendirildiğinde büyük meblağlar gerektirmektedir (Güler, 2019:13).

⁵ Gündelik dilde, gayrimenkulün; arsa, bahçe, dükkân gibi başka elemanları olsa da daha çok "konut" anlamı ile kullanılmaktadır (Özkurt, 2007, s. 160).

⁶ TÜİK verilerine göre 2009 yılının Ocak ayında inşaat sektöründe çalışan kişi sayısı 693.862 kişiyken, bu sayı 2022 yılının Ağustos ayı itibarıyla %124,5 oranında artarak 1.558.342 kişiye yükselmiştir. 2009 yılında bu kişilerin 402.428 kişisi bina inşaatında çalışırken 2022 yılının Ağustos ayında bu sektörde çalışanların sayısı %136,1 oranına artarak 950.209’a çıkmıştır. Buna göre, aradan geçen yaklaşık 13 yılda sektör istihdamının iki kattan daha fazla arttığı görülmektedir. Bununla beraber, 2019 yılı itibarıyla inşaat ve konut sektörünün ekonomi içerisindeki payı, cari fiyatlarla %5,4’iken; 2021 yılında bu miktar %5,1’e gerilemiştir. Sektörün ekonomideki payı bir miktar gerilemiş olsa da sabit sermaye yatırımları açısından değerlendirildiğinde konut sektörü, hâlen önemini muhafaza etmektedir.

Türkiye’de sektörel bazda ele alındığında, konut sektörü ulaştırma sektöründen sonra ikinci büyük sektördür.⁷ Konut sektöründe sabit sermaye yatırımlarında en çarpıcı artış 2022 ve 2023 yıllarında gerçekleşmiştir.⁸ Bu durum COVID-19 Salgını esnasında ve sonrasında uygulanan genişletici para politikalarının bir tezahürü olarak değerlendirilebilir. Zira parasal genişleme neticesinde dünya genelinde varlık fiyatlarının artmaya başlaması, yatırımcıların varlıklara yönelmesine neden olmuştur. Benzer şekilde fiziki bir varlık olan konuta da artan talep neticesinde, girişimcilerin bu alana yönelmesinin sabit sermaye yatırımlarını arttırdığı söylenebilir.

Türkiye gibi ülkelerde konut, barınma ihtiyacının yanı sıra çoğunlukla kira getirisi elde etmek ve uzun dönemli yatırım aracı olarak değerlendirilmektedir. Türkiye’de tarih boyunca neredeyse bütün hükümetler, konut edinimini, genel ekonomik trendler ve diğer etkilerin dışında tutmaya gayret göstererek, sektörü sürekli dinamik kılmaya çalışmışlardır. Bu bağlamda Türkiye ekonomisinin iki temel karakteristiğinden söz etmek mümkündür. Bunlardan *birincisi*, ekonominin siyasal gelişmelerin oluşturabileceği etkilere öngörülebilenden daha fazla açık olmasıdır. *İkincisi ise* kamu kesimi dengesinde yaşanan sorunların, ekonomik dengelere yönelik sarsıcı etkilerde bulunabilmesidir (Kargı, 2013, s. 898).

Dünya çapında 1990’lı yıllardan bu yana, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde (Japonya hariç) konut fiyatları yükseliş eğilimindedir. 1990 yılının sonundan, 2007 yılının ikinci çeyreğine kadar, reel konut fiyatları ABD’de yaklaşık olarak %60, Euro Bölgesi’nde %40, Kanada’da %55, İngiltere’de ise %135 oranında artmıştır. Finansal krizden sonra ev fiyatları düşüşe geçmekle birlikte 2012 yılının sonundan itibaren tekrar yükselişe geçmiştir. 1990’lı yıllardan bu yana Türkiye’de konut piyasasındaki artış, ABD, Euro Bölgesi, Kanada, İngiltere ve sanayileşmiş diğer pek çok ülkeden çok daha fazla olmuştur. *REIDIN Konut Fiyat Endeksi’ne* göre, Türkiye’de konut fiyatları 2009-2016 yılları arasında %160, 2003’den bu yana ise %230’un üzerinde artış göstermiştir (Yıldırım & İvrendi, 2017, s. 82).

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Nisan 2022’den Nisan 2023’e kadar ülkenin tüm bölgelerinde konut amaçlı gayrimenkullerin değerinin arttığını, en belirgin büyümenin ise Trabzon, Kocaeli ve Sakarya’da meydana geldiğini belirtmektedir. Bu illerde fiyatlar %142 oranında artmıştır. Büyük şehirlerde en dikkat çekici fiyat artışı İstanbul (%120), İzmir (%127) ve Ankara’da (%138) olarak kaydedilmiştir. Türkiye’de 2022 yılında, gayrimenkul fiyatları bir önceki yıla göre %132,8 oranında artmıştır (housearch.com, 2023). Bu bağlamda Türkiye’de konut sektörünün temel dinamiği, artan nüfus oranına koşut olarak ortaya çıkan talep yığılmasıdır. İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere büyük şehirlerdeki arz-talep açığı oldukça fazladır. Bununla beraber son dönemlerde oluşan enflasyonist ortamda Türk lirasının değerindeki kesif dalgalanmaların meydana getirdiği yüksek maliyetler ve belirsizlik ortamından kaynaklı olarak uygun fiyatlı konut talebi oldukça büyüktür. Çalışmanın aşağıdaki kısmında, literatürden yola çıkarak, Türkiye’de gayrimenkul sektörünün tarihsel gelişim seyrine ilişkin bir dönemleştirme yapılmıştır.

3. Türkiye’de Konut Sektörünün Tarihsel Gelişimi ve Dönemleştirme

Konut ve inşaat sektörü, içinde şekillendikleri toplumların ekonomik, kültürel, siyasi ve sosyal şartlarından fevkalade etkilenen bir alandır. Büyük oranda ulusal sermayeye dayanan Türkiye’de gayrimenkul ve konut sektörünün gelişimi incelendiğinde ortaya konulan ayrımları siyasal muhteviyat taşıdığı görülmekte olup, bu durum siyaset ve konut sektörü arasındaki ilişkiyi göstermektedir. Öte yandan, Türkiye’de konut

⁷ Yıllara göre bakıldığında, ulaştırma sektörünün 2019 yılı itibarıyla 329.394.370 bin TL olan sabit sermaye yatırımı, 2024 yılında %1107’den fazla artarak 3.974.407.689 bin Türk Lirasına ulaşması beklenmektedir. Konut sektörünün sabit sermaye yatırımları ise 2019 yılından 2023 yılı sonuna kadar, Türkiye ortalamasının üstünde bir genişleme göstererek %462’lik bir büyüme söz konusu olmuştur.

⁸ Konut sektöründe 2019 yılında 292.066.807 bin TL olan sabit sermaye yatırımları 2020 yılında 387.308.871 bin TL’ye; 2021 yılında 516.375.785 bine; 2022 1.131.333.652 bine; 2023 yılında ise 2.198.191.625 bine yükselmiştir.

sektörünün tarihsel gelişimi, farklı kaynaklarda çeşitli şekillerde aktarılmıştır.⁹ Bu çalışmada Türkiye’de konut sektörünün gelişimi 1923-1950 arası; 1950-1980 arası ve 1980 ve sonrası olmak üzere üç kesitte ele alınıp değerlendirilmiştir.

3.1 Birinci Dönem (1923-1950): Cumhuriyetin Kuruluşu ve Erken Dönem Sanayileşme Evresi

Türkiye’de konut sektörü, tarihsel ve kültürel kodlarından neşet eden birtakım konuların yedeğinde gelişerek şekillenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti üniter yapısı, cumhuriyet rejimi, Batılılaşma ve modernleşme yaklaşımı, sanayileşme ve ekonomi yönetimi anlayışı gibi hususları itibarıyla Osmanlı Devleti’nden belirgin farklılıklar göstermektedir. Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra hızla uygulanmaya başlayan inkılap ve reformların yedeğinde, özellikle ekonomik ve siyasal alandaki dönüşümler ile ülkenin bilhassa Batısında gerçekleştirdiği sanayileşme hamleleri, döneminin kentleşme ve konut politikalarını derinden etkilemiştir. Ancak bu dönemde liberalleşme politikalarına yön verebilecek güçlü bir özel sektörün bulunmayışı, devlet desteğini ve müdahalesini zorunlu kılmıştır. Bu çerçevede devlet bir yandan modernleşme ve kentleşmeyi tesis edebilecek kararlar alıp uygularken, bir yandan da inşa edilen ekonomik, politik ve sosyolojik düzenin sebep olduğu sorunlara yönelik yapısal çözümler ortaya koyma yoluna gitmiştir.

Bununla beraber, 1923-1950 arası birinci dönem; sanayileşme ve kentleşmenin başlangıç dönemleri sayılabileceğinden, Türkiye’de bu dönemde konut talebi yoğun değildi. Ayrıca eski şehirlerin kendi nüfus dinamikleri erken dönem endüstriyel girişimlerin işgücü taleplerini karşılamaya yeterliydi. Bu çerçevede Cumhuriyetin erken dönemlerinde, yerleşik nüfus için üretilmiş, yeterli sayıda konut bulunmakta olup konut ihtiyacı yok denecek kadar düşük seviyede idi.

Ailelerin konut alımına destek olmak ve gerek duyulan kredileri temin etmek üzere ilk konut finansmanı kurumu 1926 yılında Emlak Bankası’nın kurulmasıyla hayata geçmiştir. Bu çerçevede Emlak Bankası, ilk etapta, diğer kamu bankalarından farklı olarak piyasa seviyesinin altında faiz oranları ile ihtiyacı olan ailelere uzun vadeli konut kredisi kullanırmıştır. Ancak sonraki yıllarda Emlak Bankası, bilhassa ekonomik kriz dönemlerinde yalnızca yüksek gelirli küçük bir grup ailenin kullanabileceği yüksek faizli ve kısa vadeli krediler sunan bir banka niteliği kazanmıştır (Sarica, 1983, s. 21).

Cumhuriyetin ilânıyla birlikte başkent olarak kabul edilen Ankara ülkenin en önemli merkezlerinden birisi hâline gelmiştir. Nüfusun kısa sürede 70 bin civarından 100 binin üzerine çıkması başta memurlar olmak üzere birçok kişinin konut sıkıntısı yaşamasına yol açmıştır (Keleş, 1989, s. 71). Bu dönem yeni kurulan devletin meşruiyeti için büyük öneme sahip olan Ankara’nın imarı, ülkenin en önemli sorunlarından birisi olarak görülmüştür. Konut sorununa ve kısıtlı imkânlarla sahip yeni başkentte, sorunun çözümü noktasında merkezî idare konuya doğrudan müdahil olma yoluna gitmiş ve bu amaçla çeşitli yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Bu uygulamalardan ilki 1925 yılında düzenlenen 583 Sayılı Kanun’dur¹⁰ (Y. A. Karasu, 2009, ss. 247-248).

⁹ Konuyla ilgili olarak Saadet Aydın (2003) Türkiye’de konut sorunu ve ekonomik arka planını 6 ayrı döneme ayırmaktadır. Bunlar: “a) 1923-1945 dönemi, b) 1953-1960 Demokrat Parti Dönemi, c) 1961-1980 Planlı Kalkınma Dönemi, d) 1980 Sonrası: Yeni Dünya Düzeni ve Yapısal Uyum Programları, e) 1980 Sonrası: Yeni Dünya Düzeni ve Yapısal Uyum Programları, f) 1980 Sonrası Ekonomi Politikalarının Yorumlanması şeklinde (Aydın, 2003). Mehmet Demirdöven (2009, ss. 45-46) dört dönemde ele almaktadır. Bunlar; a) 1923-1950 Arasındaki Dönem: Bu dönem başkent Ankara’ya taşınması ile memur lojmanlarının yapımına önem verilmesi ile başlamış, 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş bunu 1946’da Emlak Kredi Bankası’nın kuruluşu izlemiştir. b) 1950-1963 Arasındaki Dönem: Türkiye’de kentleşmenin hızlandığı ve gecekonduların sorununa başladığı yıllardır. Bu dönemde 1940-50 yılları arasında %20,1 olan kentsel nüfus artışı, 1950-1960 yılları arasında %80,2’ye çıkmıştır. c) 1963-1980 Arasındaki Dönem: Devlet Planlama Teşkilatı’nın kuruluşu ve dördüncü 5 yıllık kalkınma planıyla orta ve düşük gelirli ailelerin konut gereksinimleri hesaplanmıştır. d) 1980 Sonrası Dönem: Konut gereksinimi ve doğuracağı finansmanı karşılamak amacıyla, 8 Temmuz 1981 tarihli ‘Toplu Konut Kanunu’ çıkarılmıştır. Akabinde 1984 yılında çıkarılan yasalarla ‘Toplu Konut Fonu’ oluşturulmuştur. Türkiye’de konut piyasasının gelişimiyle ilgili Mümin Atalay Çetin (2020) konut piyasasındaki gelişimleri ‘Planlı Dönem Öncesi ve Sonrası’ olarak ayırmıştır. Konut sektörünün tarihçesi değerlendirilirken farklı kaynaklarda değişik şekillerde bir dönemleştirme yaklaşımı sergilendiği görülmektedir.

¹⁰ Bu kanunla birlikte 4 milyon metrekare alan kamulaştırılarak, buraya ‘Yenişehir’ ismiyle bir yaşam alanı kurulmuştur. Daha sonraki dönemlerde ülke geneline yayılmasa da İzmir, Kayseri ve Ankara gibi bazı şehirlerin belediye başkanlarının kişisel çabaları sonucunda belediyelerin konut üretimine katkı sunmaya çalıştıkları görülmüştür (Y. A. Karasu, 2009, ss. 247-248).

Bunun yanında 1928 yılında, devlet memurlarına lojman yapılmasını öngören "1352 Sayılı Yasa"; 1929 yılında çıkarılan devlet memurlarına konut ödeneği verilmesini öngören "1452 Sayılı Yasa" ile; 1939 yılında çıkarılan "Kira Sınırlandırma Yasası" ve 1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı "Memur Konutları Yasası" dönemin önemli tedbirlerinden sayılmaktadır (Keleş, 1989, s. 71). Yapılan düzenlemelere rağmen ilgili dönemde ulusal düzeyde uygulanan bir konut politikasından bahsetmek oldukça güçtür. Kentsel nüfusun genel olarak düşük seviyedeki artış hızı, kapsamlı bir konut politikası geliştirilmesini geciktirmiştir. Bunun yanında kırsalda yaşayan kişilerin barınma sorunu ise gerçek bir toplumsal problem olarak değerlendirilmemiş ve bireylerin kendi inisiyatifine bırakılmıştır. Kısıtlı olan kaynaklar ise daha ziyade ülkenin kalkınma politikaları doğrultusunda sanayileşme çabaları için ayrılmıştır (Çoban, 2012, s. 78).

Türkiye'de 1940'lı yıllardan sonra kamu çalışanlarına konut edindirme amaçlı olarak birtakım çalışmaların yapıldığı görülmektedir. Devlet bankası olan Emlak Eytam Bankası'nın kamu çalışanlarına yönelik lojman arzını desteklemesi ve 1945 yılında kurulan SSK'nın kooperatifleştirme koşuluyla konut kredisi vermeye başlaması, konut üretim ve sunum şekillerini değiştirmiştir. Kent planlamasının yanında küçük ölçekli de olsa, konut üretimi, devletin ilgi gösterdiği konulardan biri hâline gelmiştir. Bu dönemde kentlerde konut talebinin artmaya başlamasının yanı sıra konut üretiminin bireysel üretimle sınırlı kalması karşısında kamu yardımıyla iş yapan kooperatiflerin sayısında bir artış olmuştur. Kooperatifler, bilhassa üst gelir grubunda yer alan ve düzenli geliri olan dar bir kesime hitap etmiştir. 1945'li yıllardan sonra devlet, Anadolu'da işçi ve memurlar başta olmak üzere dar gelirli kimselere yönelik kooperatifleşmenin önünü açmıştır. Bu dönemde, devlet destekli konut kooperatiflerinin yanı sıra 1950'lerin sonrasında özel sektör yatırımcısı tarafından desteklenen ve çeşitli sosyoekonomik statüdeki kimselerin ilgisini çeken uygulamalara devam edilmiştir (Koca, 2013, s. 21). Bu gelişmelerin ışığında Türk Siyasal Hayatı, farklı bir boyuta geçmiştir. Nitekim 1923-1950 yılları arasındaki Tek Parti Dönemi, 1950 Seçimleriyle sona ererken, Türkiye hem çok partili hayatla hem de Demokrat Parti iktidarıyla tanışmıştır. Bu yeni dönem, Türkiye'de birçok alanda olduğu gibi konut sektöründe büyük bir transformasyonun başlangıcı olmuştur.

3.2 İkinci Dönem (1950-1980): Artan İç Göçün Yedeğinde Kentsel Sorunların Arttığı Dönem

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönem incelendiğinde, Türkiye'de kentleşme hızının arttığı, makineleşme gibi nedenlerle tarım dışı işgücünde yoğunlaşma yaşandığı, toplumsal ve ekonomik yapıda dönüşümlerin meydana geldiği, gecekondulaşmanın arttığı, siyasal iklimde değişimlerin olduğu, kentleşme ve bölge planlama işleriyle ilgili bir bakanlığın kurulduğu gözlemlenmektedir (Keleş, 1989, s. 72). Ayrıca bu dönemde, ülkede makineleşme ve sanayileşmenin artması; pazar ekonomisinin gelişmesi, liberalleşme, bireyselleşme ve modernizmin etkisiyle yaşam tarzlarında kesif değişimlerin hissedilmesi, Marshall yardımlarının etkisiyle tarımsal üretimde gerilemelerin yaşanması gibi gelişmeler; 1950'li yıllardan sonra kırsal işgücünde tesirini göstererek kentlere hızlı ve kitlesel göç yaşanmasına sebep olmuştur.

Bu dönemde yaşanan dramatik göçün sonucunda kentlerde nüfus hızla artmıştır. Sözü edilen artış oranlarına bakıldığında, kentlerde nüfus artışı 1940-1950 yılları arasında %20,1 iken, 1950-1960 yılları arasında 4 kat birden artarak %80,2 olmuştur. Böylelikle önceki dönemdeki konut üretimiyle konut talebi karşılanamayan kentliye göç ile gelen yeni popülasyon eklenmiştir (Koca, 2013, s. 24). Ancak bu dönemlerde kentler, bu dramatik nüfus değişimlerine hazırlıksız yakalanmışlardır. Nitekim Şengül'ün ifade ettiği üzere (2001), 1950'li yılların başlarında, kentleşme nüfusu öylesine düşüktü ki, konut ve diğer kentsel politikalar merkezi hükümetin önceliklileri arasında yer almıyordu. Ayrıca merkezi hükümet 'Master Planları' gerçekleştirmek üzere gerekli para ve kaynaklara da sahip değildi. Bu dönemde devlet fonksiyonları gereken sürede kurumsallaşmadığı gibi belediyeler de konut ve kentleşme politikalarını finanse etmekte oldukça zorlanmışlardır.

1950 yılında belediyelerin sadece %58,5'i imar planı hazırlamış ve bunlardan çok azı bu planları uygulayabilmiştir (Şengül, 2001, ss. 70–75).

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemde konut sektöründe Türkiye'de özel sektörün önemini koruduğu ve devletin 2000 yılına kadar doğrudan konut sağlayıcı hâline gelmediği söylenebilir. Türkiye'de konut arzı açısından 1950-1980 arasındaki dönem, bazı kaynaklar tarafından 'konut patlaması veya konut mucizesi' olarak adlandırılmaktadır. Merkezî hükümetin doğrudan sağlayıcı olarak hareket ettiği bu dönemde, çok partili hayata geçilmesi, ithal ikameci politikalar, hızlı sanayileşme, hızlı nüfus artışı gibi gelişmelerin yanı sıra kırsal kesimden kentlere eşi benzeri görülmemiş göç dalgası yaşanmıştır. Bununla beraber bu dönemde ne bireysel konut inşası ne de kooperatifler, yüksek orandaki iç göç ve demografik değişimin tetiklediği konut talebine çözüm üretmeye yetmemiştir. Neticede konut sıkıntısına yanıt olarak iki tür konut arzı şekli ortaya çıkmıştır. Bunlardan *birincisi* gecekondular, *ikincisi* ise yap-satçılıktır (Özdemir, 2011, s. 1101). Bu dönemde ülkenin bilhassa sanayileşmiş olan Batı kentlerinde baş gösteren konut sorunu daha da derinleşmeye başlamıştır. Bununla beraber artan talep karşısında uygun fiyatlı konutlarda belirgin bir arz sorunu ortaya çıkmıştır. Yüksek enflasyon, uzun vadeli kredilerin yetersizliği, finansal sektörün yapısal, kronik sorunları bireylerin konut finansmanı ihtiyaçlarını karşılamasını imkânsız hâle getirmiştir.

Bu çerçevede sorunlarla mücadele noktasında belediyelerin konut konusundaki yetkilerini daha etkin kullanabilmesi amacıyla 1950 yılında "5656 Sayılı Kanun" çıkarılmıştır. Bu kanuna göre, 1580 Sayılı Yasa'nın isteğe bağlı bir görev olarak gördüğü konut üretimini, belediyenin isteğine bağlı olarak, zorunlu hizmetler arasına alabileceği hükmedilmiştir. Ayrıca belediyeler; döner sermaye kurmak ve kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılma yetkilerine sahip olmuştur (M. A. Karasu, 2005, s. 65). Devletin esasında gecekonduluğu azaltabilmek üzere 1953 yılında yürürlüğe koyduğu, "6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu"¹¹, apartmanlaşmanın yaygınlaşmasına yol açmıştır (Koca, 2013, s. 25). 1960'lı yıllara gelindiğinde askeriyenin politikadaki etkinliğini arttırmasıyla birlikte değişen siyasal iklim ve artan göç nedeniyle, 1923-1950 döneminin ilkelerinden vazgeçilmeye başlanmıştır. Bu dönem siyasetin pazarlık konusu olan şehirler, artan gecekondulaşma faaliyetleriyle birlikte rant kaynağı hâline gelmiştir (M. A. Karasu, 2005, s. 251). Bu dönemden sonra Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanan kalkınma planları dönemin iktisadi ve siyasal politikalarının anlaşılması açısından önemlidir.

Devlet Planlama Teşkilatı (1963, s. 429) tarafından hazırlanan *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı*'nda konuta yönelik yapılan harcamaların toplam yatırımların %20'sini aşmaması ve aynı yatırımla daha fazla konutun yapılması amaçlanmıştır. Bu amaçla lüks olarak nitelendirilen konutların önlenmesi, halk tipi konutlarının inşa edilmesi ve ev yapmak isteyenlere ucuz arsa temin edilmesi planlanmıştır. Bu planda konut yapımı genel olarak geri planda tutulmuş ve verimsiz bir alan olarak ifade edilmiştir. DPT tarafından hazırlanan (1968, s. 273) *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı*'nda konuta yönelik olarak önceki birtakım politikaların devam etmesine rağmen, dönüştürücü bazı yeniliklerin eklendiği görülmüştür. Önceki planda olduğu gibi lüks konut yerine, nitelikli ancak çok sayıda ve ucuz maliyetli konutların yapılması planlanmıştır. Kıt kaynakların büyükşehirlerin gelişimine aktarılması ve alt gelir grubu kişilerin desteklenmesi hedeflenmiştir. Bunun yanında konut yapılacak arsalar üzerinde kamu denetiminin sağlanması, toplu konutların ve kooperatifleşmenin desteklenmesi gibi başlıklara yer verilmiştir. Hazırlanan *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı* (1973) önceki planlara benzer bir görünüm çizmektedir. Ulusal ve uluslararası alanda siyasi ve ekonomik sorunların yaşandığı bu dönemde, konut imarında özel sektöre ve kamu sektörüne belli sorumluluklar yüklenmiş, özellikle alt ve orta gelir grubunun konut sorununa

¹¹ 6188 Sayılı Kanun'la belediyelere ait boş arsalar, konut sahibi olmayan bireylere verilmeye başlamıştır. Öte yandan bu kanun, alt gelir grubunun konut edinebilmesine yönelik olarak kayda değer bir çözüm üretilmemiş; bunun yerine köyden gelen göçmenlere ve hâli hazırda kentlerde yaşayan orta-gelir grupları için üretilen apartmanların üretimini önünü açmıştır (Koca, 2013, s. 25).

odaklanılmıştır. *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı* (1979-1983) diğer planların büyük oranda ardılı olmakla beraber ilk kez bir kalkınma planında konutun barınma ihtiyacı haricinde “sosyal bir güvence” olduğu anlayışına ve yaklaşımına yer verilmiştir (Y. A. Karasu, 2009, s. 253). Öte yandan bu dönemde başta kalkınma planları olmak üzere, yapılan yasal düzenlemeler, alınan siyasi karar ve uygulamaların çok büyük bir çoğunluğu söylem düzeyinde kalmış; uygulamalara yeterince yansımamıştır.

3.3 Üçüncü Dönem (1980 Sonrası): Neo-Liberal Trendlerin Yedeğinde Toplu Konutların Yaygınlaşması

Türkiye’de 1980 yılı yalnızca siyasi açıdan değil, ekonomik ve sosyolojik bakımdan önemli değişim ve dönüşümlerin yaşandığı bir dönüm noktasıdır. Bu dönemde artan nüfus ve kentleşmeyle birlikte liberal değerler ışığında bireyselleşmeye koşut olarak çekirdek ailelerin yaygın bir hâl almasıyla konut ihtiyacı oldukça artmıştır. Bununla beraber, bu dönemde Türkiye’de kırsal ve taşrada şehirlere göç olayı oldukça yoğun olmuş, Marmara Bölgesi başta olmak üzere belli bölgeler dramatik şekilde (iç) göç almıştır. Bu kapsamda artan konut ihtiyacını karşılamak üzere yeni kanunlar çıkarılması gibi yapısal değişimler ve reformlar hayata geçirilmiştir.

Bu adımlardan ilki 1982 Anayasası’nda yer alan Konut Hakkı’nın başlı başına bir başlık olarak anayasaya girmiş olmasıdır.¹² Öte yandan, Özdemir’in ifade ettiği üzere, Türkiye’de 1980 askerî darbesinden tesis edilen sistemde merkezî-yerel yönetim ilişkisinin yeniden inşa edilmesi ve yapılandırılması, sonraki dönemde konut ve kentsel gelişim tedariki açısından karmaşık sonuçlar doğurmuştur. Yeniden yapılanma çeşitli haklara ve plan yapma yetkilerine sahip olan güçlü yerel belediyeler teşkil ederken, aynı süreç çeşitli bakanlıkların ve merkezî yönetim düzeyindeki dairelerin sorumlulukları ile yerel yönetimlerin sorumlulukları arasındaki karışıklığın bir sonucu olarak planlama sisteminde uyumsuzluklar meydana getirmiştir. Nihayetinde Türkiye’de merkezî ve yerel yönetimler arasında bir uyum sorunu hâsıl olmuştur (Özdemir, 2011, s. 1103).

Bu döneme kadar gerçek anlamda konut üreticisi konumunda olmayan devlet, ekonomide bir kurtarıcı olarak değerlendirdiği konut sektörüne yaklaşımını değiştirmiştir. Bu değişimleri *Beşinci* (1985) ve *Altıncı* (1990) *Kalkınma Planları*’nda da görebilmek mümkündür. Bir diğer önemli gelişme ise 1981 tarih ve 2487 sayılı *Toplu Konut Yasası*’nın çıkarılmasıdır. Bu kanunla oluşturulacak “Kamu Konut Fonu” ile, her yıl bütçeden %5’lik bir pay ayrılması öngörülmüştür. İlerleyen süreçte bu kanunun beklenen etkiyi ortaya koyamaması sebebiyle 1984 yılında 2985 sayılı “*İkinci Toplu Konut Yasası*” düzenlenmiştir. Önceki olumsuzlukların yaşanmaması için 2985 Sayılı Yasa’ya¹³ bütçe dışı kaynaklarda ilave edilmiştir. Bu yasanın olumlu etkileri de 1990’lı yıllarda yaşanan enflasyonla birlikte azalmaya başlamıştır. 1984 yılında 100 metrekarelik bir konut maliyetinin %81’i fon tarafından kredilendirilirken, 1993 yılında oran %11’lere gerilemiştir (Turan, 1993, ss. 48–49). Türkiye’de 2000’li yılların başlarında, konut piyasasında kamu sektörünün rolü, buna rağmen oldukça asgari düzeylerdeydi.

Adalet ve Kalkınma Partisi (AK Parti) 2000’li yılların başlarında, iktidara geldikten sonra düzenlenen yasalar aracılığıyla, TOKİ konut ve arsa hususunda en etkili kurum hâline gelmiştir. İlgili dönemde, imar alanında belediyelere büyük yetkiler verilmiş olsa da Cumhuriyetin ilân edildiği dönemden itibaren geçerli olan merkezin yetki alanı hem mali hem de kanunî açılardan devam ettirilmiştir. Bu dönem, yapılan düzenlemeler ve

¹² 1982 Anayasası’nın VIII Bölümü olan Sağlık, Çevre ve Konut başlığının B. Bendinde yer alan 57 Maddesi Konut Hakkı diye başlıklandırılmış olup ilgili maddede “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” (mevzuat.gov.tr, 2024) denilmektedir. Buna göre, şehirlerin nevi şahsına münhasır olan hususiyetleri ve çevre şartları gözetilerek, devletin konut ihtiyacını gözeterek kararlar alması ve uygulaması hususunun yasal olarak çerçevesi çizilmiştir.

¹³ 1984 yılında yürürlüğe giren “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu” ile kurulan Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ikiye ayrılmıştır. 1993 yılında da Toplu Konut Fonu’nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynakları azalmış ve vasfını büyük oranda kaybetmiştir. 58. Hükümetin başlattığı Acil Eylem Planı çerçevesinde ‘Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği’ çerçevesinde TOKİ, yeniden işlerlik kazanmaya başlamıştır (TOKİ, 2022). 1984 yılında Toplu Konut Kanunu’nda yapılan düzenlemeyle, konut kooperatiflerinin toplum konut arzı içindeki payı 1980 yılında %8,7 iken, 1990 yılına gelindiğinde bu oran %25,2’ye çıkmıştır (Berkman & Osmay, 1996, s. 6).

döneme damgasını vuran özelleştirmeler çerçevesinde genel hatlarıyla değerlendirildiğinde, '24 Ocak Kararları' ile başlayan devletin dönüşüm sürecinin büyük ölçüde tamamlandığı bir dönemi ifade etmektedir (Karasu, 2009: 258-260).

Türkiye'de 2001 yılında yaşanan bankacılık krizinin sebep olduğu durgunluğun sonucunda büyük şirketlerden bir kısmı kapanırken, bir kısmı ise genişlemeyi başarmıştır¹⁴. Devlet yerli sermayenin konut sektörüne girmesini teşvik etmek amacıyla kredileri genişleterek ve büyük sanayi yatırımcılara uygun şartlarda kredi kullanarak konut inşaatına yatırımı teşvik etmiştir. Bu durum ticari ve kamu kredilerine olanak tanıyan ve uluslararası kredi verenlerin kredi piyasasına girişine izin veren bankacılık reformlarıyla mümkün olmuştur. Kredilerde bu genişleme sonucunda 2002-2007 yılları arasında inşaat sektörünün yıllık ortalama büyümesi %11,6 olarak gerçekleşirken, aynı dönemde ev sahibi olma oranları da hızlanmıştır. Bu patlama sonucunda diğer sektörlerden sermaye zengini aktörler de gayrimenkul ve konuta yatırım yapmaya başlamıştır. Böylelikle yeni kredi mekanizmaları yatırımcı sınıfını genişletmesi, konut yatırımlarında patlamaya yol açmıştır (Çelik, 2023, ss. 1012-1014).

Günümüzde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde faaliyetlerini sürdüren TOKİ ve serbest piyasa da iş yapan çok sayıdaki güçlü müteahhit firma bireylerin talep ettiği konut ihtiyacını karşılamak için ortak ve/veya ayrı projeler üzerinde çalışmaktadır.¹⁵ Bu çerçevede Türkiye'de hükümet, insanların konut sahibi olabilmelerini teşvik edebilmek amacıyla, "5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'u¹⁶ yürürlüğe koymuştur. İstikrar sağlamaya yönelik bu politika, maliyetler yüksek olan konut edinimi için, uzun vadeli finansman desteği sağlamayı amaçlamaktadır" (Kargı, 2013, s. 898).

Son dönemlerde, Türkiye'de konut sektöründe önemli hususlardan biri de, kentsel dönüşüm olgusudur. Türkiye'de kentsel dönüşüm girişimi, 2012 yılından bu yana konut ve altyapı sorunlarının çözümünde önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Program, yaklaşık olarak 3,3 milyon yüksek riskli evi başarıyla dönüştürürken, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, düşük ve orta gelirli vatandaşlar için 1.17 milyon uygun fiyatlı konut inşa etmiştir. Bununla beraber, 6 Şubat 2023 depremlerinden sonra kentsel dönüşüm çabaları öncelikli kamu politikalarından biri hâline gelmiştir (Deggin, 2023). Aşağıda 2019 yılının sonu içerisinde başlayıp, 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 küresel salgınının Türkiye'de konut sektörü üzerindeki etkisi ele alınmış ve analiz edilmiştir.

4. COVID-19 Sonrası Dönemde Konut Sektörünün Analizi

COVID-19 Salgını, 2019 Aralık ayında Çin'in Wuhan eyaletinde ilk olarak ortaya çıktıktan sonra, 11 Mart 2020 yılında Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından küresel salgın olarak ilân edilmiştir. Tinson ve Clair'in ifade ettiği üzere, COVID-19 Salgını dönemi boyunca, küresel çapta alınan tedbirler neticesinde ekonomik aktivitedeki düşüş, özellikle sürekli ödeme yapması gereken kiracıları ve ipotekleri bulunanları riske etmiştir. Bu nedenle dünya genelinde birçok hükümet kiracılara destek ve ipotek sahiplerine ödemeleri erteleme emri gibi yasalar oluşturmuştur (Tinson & Clair, 2020, s. 25). Bu dönemde birçok devlette, ani bir iflas ve çöküş dalgasının önüne geçilebilmesi amacıyla kredi ödemeleri ötelenmiş, özellikle işletmelere can suyu olması için uzun vadeli yeni

¹⁴ Bu dönemde yeni hükümet, IMF-Dünya Bankası'nın 2001 yılı programı kapsamında dayatılan bir dizi ekonomik önem paketini uygulamaya koyarken, konut piyasasına krediyi genişletmeye ve ülkeler arası sermaye akışı entegrasyonunu tesis etmeye yönelik yeni finansal araçlar, yasal-mevzuat düzenlemelerini hayata geçirdi (Çelik, 2023, s. 1012).

¹⁵ Nitekim Türkiye'de inşaat ve konu sektörü büyük ölçüde özel sektöre dayanmaktadır. Değişen şartlara ve günümüz koşullarına göre hazırlanan *On Birinci Kalkınma Planı'nda* (2019-2023) konuta yönelik politikalar konusunda şu ibare yer almaktadır: "Dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanması temel amaçtır." (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019).

¹⁶ "5582 Sayılı Kanun, konut piyasasının talep cephesini canlandırdığı gibi, buna bağlı olarak konutu piyasasını talep çekişli olarak arz cephesini de canlandırmıştır. Genel olarak inşaat sektörünün, ekonomik büyümeyi destekleyecek biçimde canlanmasını/canlı tutulmasını sağlanmış da olmaktadır. Araştırma dönemindeki hükümetler, 5582 Sayılı Kanun'la birlikte, kamu kesimi konut üretimini (TOKİ) de artırıcı politikalar izlemiştir. Böylelikle Hükümetler, inşaat sektörünün hem arz hem de talep cephesini canlı tutmayı ve böylece de büyümeyi sürdürmeyi amaçlamıştır" (Kargı, 2013, ss. 898-899).

krediler ve hatta karşılıksız hibeler verilmiştir. Örneğin, *IBISWorld* verilerine göre, İngiltere'deki konut kredisi ödemelerinin yaklaşık %20'si ertelenmek zorunda kalmıştır (Keskin, 2020, s. 161).

Ayrıca COVID-19 Salgını'nın ortaya çıktığı ve etkilerinin hissedilmeye başladığı 2020 yılının Mart ayından sonra ekonomik durgunluk tehdidine karşı merkez bankalarının en çok tercih ettiği yöntem ekonomideki para arzını arttırmak olmuştur. Serbest piyasaya yapılan müdahalelerin ve ekonomiyi destekleme paketlerinin en önemli ekonomik çıktısı ise ilerleyen dönemde ortaya çıkan artan enflasyonist baskılar olmuştur. Küresel tedarik zincirlerinin hasar görmesi ve hammadde sağlayan ülkelerle yaşanan politik gerilimlerinde desteklediği enflasyonist tesirler, dünya çapında neredeyse bütün varlıklarda fiyat artışlarına yol açmıştır. Bu fiyat artışlarından en çok etkilenen varlıklardan birisi de konut sektörü olmuştur.

Bu şartlar altında, gayrimenkul sektörü, COVID-19 Salgını'ndan sonraki süreçte, 2006 yılından sonraki en güçlü büyümesini gerçekleştirmiştir. Dünya çapında 2020-2023 yılları arasında ortalama olarak %15'in üzerinde artışın ardından gayrimenkul fiyatları yükseliş seyrini sürdürmektedir. Hollanda, İsveç, İsviçre ve Belçika gibi gelişmiş ülkelerde emlak fiyatlarında ortalamanın altında artışlar olurken, Türkiye, Norveç ve Polonya gibi ülkelerde ortalamanın üzerinde artışlar meydana gelmiş olup bu ülkeler arasında en büyük artışlardan biri Türkiye'de yaşanmıştır. Bilhassa gayrimenkule yönelik Avrupa sermayesi, gelişmekte olan ülkelere akıtılmaktadır. Bu trendden etkilenen Türkiye'de gayrimenkul sektörünün toplam değeri %44 gibi dramatik bir artış göstererek 208 milyar dolardan yaklaşık olarak 300 milyar dolara yükselmiştir (Deggin, 2023). COVID-19 Salgını sırasında düşen faiz oranları, Türkiye konut piyasasındaki hareketliliğin 2020 yılında da devam etmesini sağlamıştır. 2020 yılı, tarihteki en fazla konut satışının yaşandığı yıl olmuştur. Artan faiz oranları, 2021 yılının ilk yarısında ipotekli satışların toplam içindeki payının 2020 yılının aynı dönemine kıyasla daha küçük olmasına sebep olmuştur (mordorintelligence.com, 2024).

Türkiye'de COVID-19 Salgını sonrasında dünyadaki diğer birçok devlete benzer şekilde, ekonomik ve toplumsal hayat derinden etkilenmiştir. Dönemsel olarak şiddeti artıp azalmakla birlikte, sıkı bir kapanma politikası uygulanmıştır. Bu önemler neticesinde ortaya çıkan ekonominin yavaşlama tehdidine karşı olarak Türkiye Cumhuriyeti'nde ucuz krediler, hibe ve maaş destekleri gibi politika araçları devreye sokulmuştur. Kullanılan bu politika araçlarıyla ekonomiye enjekte edilen fazla likidite, Ortodoks iktisat teorilerini doğrular şekilde dünyanın geri kalanında olduğu gibi yüksek oranlarda enflasyonist etkileri tetiklemiştir.

4.1 Türkiye'de Konut Satışları (Satış Şekli ve Durumuna Göre)

Enflasyon, tasarrufların nakit ve mevduatta kalmasını engelleme özelliğine sahiptir. Bunun sonucu olarak tasarruf sahipleri, tasarruflarını gayrimenkule, altın ve dayanıklı tüketim malı gibi mallara yönlendirebilmektedir (Tekeoğlu, 1990, s. 6). Aşağıdaki tabloda, satış şekli ve satış durumuna göre, yıllar içinde Türkiye'de konut satış sayıları yer almaktadır.

Tablo 2. Satış Şekli ve Satış Durumuna Göre Konut Satış Sayıları¹⁷, 2013-2023

Yıllar	Satış Şekline Göre			Satış Durumuna Göre		
	İpotekli Satış	Diğer Satış	Toplam	İlk El Satış	İkinci El Satış	Toplam
2013	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061	1.157.190
2018	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826	1.375.398
2019	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047	1.348.729
2020	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576	1.499.316
2021	294.530	1.197.326	1.491.856	461.523	1.030.333	1.491.856
2022	280.320	1.205.302	1.885.622	460.079	1.025.543	1.485.622
2023	177.748	1.048.178	1.225.926	379.542	846.384	1.225.926
<i>Değişim (%) 2013/2023</i>	-61,3	50,3	5,9	-28,2	35,0	5,9

Değişim %: 2013'ten, 2023'e kadarki geçen 10 yıllık süredeki değişim oranı

Kaynak: TÜİK, 2024d İnşaat ve Konut İstatistikleri

¹⁷ Konut satış sayılarına ilişkin analizlere yer verilirken, yer yer, tabloda gösterilen tarihlerden gerilere gidilmiştir. Bu bağlamda, verilerin tamamına göz atmak için, Tablo 2'ye kaynak teşkil eden kaynakçanın URL adresine gidiniz.

Türkiye’de 2018-2023 yılları arasındaki süre zarfında, ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre yukarı yönlü en büyük artış, COVID-19 Sağlık Krizinin ortaya çıktığı 2020 yılında olmuştur. 2019 yılında 332.508 olan ipotekli satış miktarı %72,4 oranında artış göstererek 573.337’ye yükselmiştir. Bu dönem gerçekleşen artışın bir nedeni olarak Haziran ve temmuz aylarında bireylere sunulan düşük faizli konut kredileridir. Buna karşın ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre aşağı yönlü en büyük düşüş ise, en büyük artışın olduğu 2020 yılından sonraki yıl meydana gelmiştir.¹⁸

Diğer satış şekillerine bakıldığında, 2013-2023 yılları arasında bir önceki yıla göre aşağı yönlü en büyük düşüş 2017 yılında kaydedilmiş olup, 2016 yılında 891.945 olan satış sayısı, 2017’de -%89,5 oranında düşerek 93.215’e gerilemiştir. Diğer satış türlerinde, bir önceki yıla göre en büyük değişim 2018 yılında kaydedilmiş olup 2017 yılında 93.215 olan (ipotekli olmayan) diğer satışlar 2019 yılında %1078,5 oranında artış göstererek 1.098.578’e çıkmıştır. Bu çerçevede diğer satış türlerinde 2017 yılı, satış sayılarının dramatik düşüşüne sahne olmuştur.¹⁹

Satış şekillerine göre Türkiye’de konut satışları, yıllara göre dalgalı ve istikrarsız bir görüntü arz etmektedir. Bu anlamda satışlar bir önceki yıla göre kesif düşüşler sergileyebilirken, bir sonraki yıl çarpıcı bir şekilde artabilmektedir. Örneğin 2016 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %4 oranında artış gösterirken, 2017 yılında-%57,7 oranında düşmüş, 2018’de bir önceki yıla göre %142,8 oranında artmış, 2019 yılında bir önceki yıla göre-%1,9 oranında düşüş göstermiş, COVID-19 Salgınının olduğu yıl olan 2020 yılında ise %11,1 oranında yükselmiştir. Bu istikrarsız durum, Türkiye’de konut satışlarının başta ekonomi politikaları olmak üzere, siyaset, sağlık ve hatta toplumsal gelişmelerle olan (doğrudan ve dolaylı) sıkı bağlarından kaynaklanmaktadır.

Benzeri durum, satış durumuna (ilk el-ikinci el) göre konut piyasası için de geçerli olup Türkiye’de konut satışları yıllara göre belirsizlik hâlinindedir. Nitekim 2013 yılında 1.157.190 olan satış sayısı, 2013 yılı satışlarıyla karşılaştırıldığında 2023 yılı itibariyle sadece %5,9 oranında artış göstererek 1.225.926’ya çıkmıştır. Satış durumu bakımından COVID-19 Salgınının etkisini en şiddetli hâliyle hissettirdiği 2020 yılı içinde 469.740 ilk el konut satışı olurken, 1.029.576 ikinci el satışı yapılmıştır. 2023 yılı itibariyle hem ilk el hem de ikinci el satışlarında 2020 yılına nazaran belirgin bir düşüş söz konusu olmuştur.²⁰ Türkiye’de ilk ve ikinci el satışların COVID-19 etkisi belirgin bir şekilde görülmektedir. Türkiye’de 2013-2023 yılları arasında ikinci el satışta bir önceki yıla göre en fazla yukarı yönlü hareket, 2020 yılında gerçekleşmiş olup 2019 yılında 837.047 olan ikinci el konut satışı %23 oranına artış göstererek 1.029.576’ya çıkmıştır.

TUİK verilerine göre, 2020 yılının Nisan ayında 42.783 adet, mayıs ayında 50.936 adet konut satılırken; bu sayı, kampanyalı kredilerinin ilân edildiği haziran ayında 190.012’ye çıkmıştır. Konut satışları temmuz ayında ise 229.357 adet olmuştur. 2020 yılında ipotekli konut satışlarının sayısı 573.337 adet olurken, %38,2’lik oranla toplam satışlar içinde önemli bir yer teşkil etmiştir. Herhangi bir kredi kampanyasının olmadığı 2021 yılının satışları incelendiğinde ise toplam satışların, bir önceki yılın toplam satışlarına yakın olduğu görülmektedir. Bu dönemde ipotekli satışların; toplam satışlar içerisindeki payı oldukça düşük seviyelerde gerçekleşmiştir.

Türkiye’de 2008’den 2022’ye kadarki dönemde, yıllık konut hacmi üç kattan fazla artarak 427.000’den 1,5 milyon işleme yükselmiştir (Deggin, 2023). Aylık düzeyde değerlendirildiğinde ise politika faizinin indirilmeye başlandığı ve yeni bir ekonomik modelin duyurulduğu dönemi izleyen Kasım ve aralık aylarında satışların hızlandığı tespit edilmiştir. Faiz oranlarının tekrar yükselmeye başladığı ve krediye erişimin

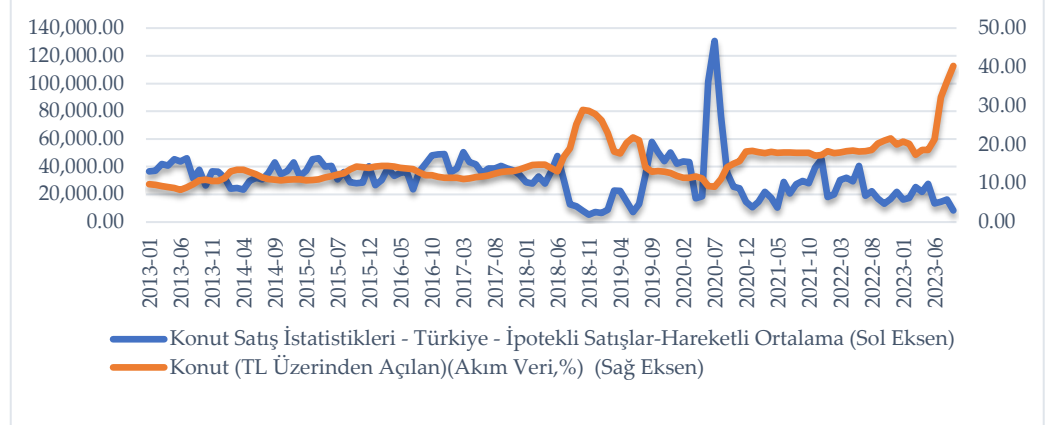
¹⁸ Tablo 2’ye bakıldığında, 2020 yılında 573.337 olan ipotekli satış sayısı, 2021 yılında -%48,6 oranında düşerek 294.530’a gerilemiştir. İpotekli satışlarda, 2013 yılında 460.112 olan satış sayısı, 2023 yılı itibariyle 177.748’e gerilemiştir. Böylelikle 2023 yılı ipotekli satış sayısı, 2013 yılının -%61,3 gerisinde kalmıştır.

¹⁹ Tablo 2’ye göre, 2013 ve 2023 yıllarındaki değişim oranı karşılaştırıldığında, ipotekli satışlardan farklı olarak diğer satış türlerinde bir artış söz konusu olmuştur. Nitekim 2013 yılında 697.078 olan satışlar 2023 yılı itibariyle %50,3 oranında artış göstererek 1.048.178’e çıkmıştır.

²⁰ Nitekim Tablo 2’ye göre, 2023’de ilk el konut satışı bir önceki yıla göre -%17,5 oranında düşüş göstererek 379.542 olurken, ikinci el konut satışları bir önceki yıla göre -%17,4 oranında düşüşle 846.384 olmuştur.

zorlaştığı 2023 yılının ikinci yarısından sonra ipotekli satışların, toplam satışlar içerisindeki payı daha da azalmıştır.²¹

Grafik 1. İpotekli Konut Satışları ve Konut Kredi Faizleri, 2013-2023

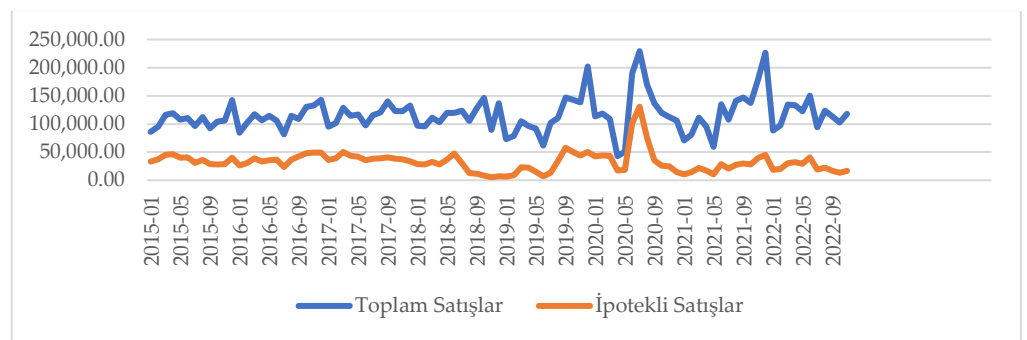


Kaynak: (TCMB, 2024 Elektronik Veri Dağıtım Sistemi)

Grafik 1’te görüldüğü üzere, Türkiye’de konut faizleri ve ipotekli satışlar arasında ters yönlü bir ilişki bulunmaktadır. COVID-19 Salgını sonrasında sağlanan düşük faizli krediler nedeniyle bireylerin ipotekli konut satın alma taleplerinde belirgin bir artış yaşanmıştır. Bu dönemde bireylerin düşük faiz oranlı konut kredilerine yönelmesi, enflasyonist ortamda kredilerine ulaşabilenlere bir nevi kaynak transferi sağlamıştır. Tablo 2’de de yer verildiği üzere özellikle bu durumun farkında olan yatırımcılar konutlarını ipotekli bir şekilde almaya önem göstermişlerdir.

İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir (TCMB, Enflasyon Raporu, 2023: 2). Aşağıdaki grafikte ipotekli satışlar ve toplam satışlar hakkında bilgiler yer almaktadır.

Grafik 2. İpotekli Satışların ve Toplam Satışların Grafikselleştirilmesi, 2015-2022



Kaynak: (TCMB, 2024 Elektronik Veri Dağıtım Sistemi)

Grafik 2’de gösterildiği üzere Türkiye’de her ne kadar kredi faizleri ve konut satışları arasında bir ilişki bulunsun da konut satışlarının görece düşük bir kısmı ipotekli satış şeklinde gerçekleşmektedir. Kredili konut kampanyasının düzenlendiği 2020 yılı Haziran-Temmuz aylarında toplam satışlarla birlikte, ipotekli satışlarında arttığı görülmektedir. Bu da konut yatırımcılarının kredi kampanyalarına karşı duyarlı olduğu yorumunu doğrulamaktadır.

²¹ Tablo 2’deki veriler değerlendirildiğinde, 2023 eylülünde bu oran son beş yılın en düşük seviyesi olan %8,2’ye gerilemiştir. TÜİK’in verilerine göre, 2022 yılında 1.485.622 olan konut satışları bir önceki yıla göre %17,5 oranında azalarak 1.225.926’ya düşmüştür.

4.2 Türkiye’de Konut Sektörüne (Konut Fiyatları ve Konut Satışları) Etki Eden Faktörler

Çalışmanın bu kısmında Türk ekonomisinde parasal genişleme sorunu, varlık getiri durumu, inşaat maliyetleri, yabancıya yapılan satışlar ile uygulanan devlet politikalarının konut fiyatları ve satışlarına olan etkisi analiz edilmiştir.

4.2.1 Türkiye Ekonomisinde Parasal Genişleme²² Sorunu ve Konut Piyasasına Etkisi

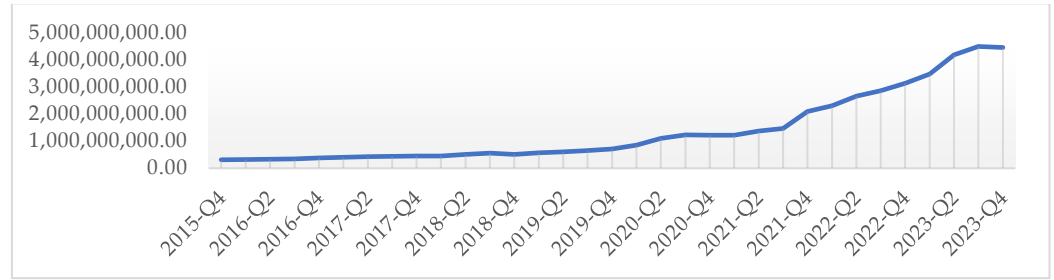
Türkiye 2023 yılının ikinci çeyreği itibariyle yıllık bazda %3,8 gibi etkileyici bir GSYİH büyüme oranı elde ederken, OECD ülkeleri arasında ikinci, G20 ülkeleri arasında ise üçüncü sırada yer almıştır (housesearch.com, 2024). Ancak Türkiye’nin aynı zamanda yüksek enflasyon gibi bir sorunu da bulunmaktadır. Gayrimenkul uzmanlarının en güçlü argümanlarından birisi gayrimenkulün enflasyona karşı bir koruma görevi görebildiğidir. Alternatif yatırım araçlarına kıyasla gayrimenkul, tarihsel olarak iyi bir yatırım ve güçlü bir enflasyondan korunma aracı olarak görülmüştür. Yatırım açısından değerlendirildiğinde gayrimenkule yatırım yapmak hem konut ihtiyacını karşılamış hem de serveti enflasyona karşı korumuş olmaktadır. Yatırımcılar bu amaçla portföylerini döviz krizleri, durgunluk ve enflasyon gibi faktörlerden korumak amacıyla gayrimenkule yönelmektedir (Fang vd., 2008, s. 210).²³

Dünya çapında, COVID-19 Salgınunun sebep olduğu enflasyonist baskının yıkıcı etkilerini azaltmak amacıyla, birçok ülkede sıkı para politikaları uygulanmış, finansman maliyetinin yükseldiği bu süreçte ekonomiler yavaşlamış, arz ve taleplerde bir azalma söz konusu olmuştur. Türkiye’nin de içinde yer aldığı, dünyada birçok ülkede sıkılaştırıcı para politikaları neticesinde kredi faizleri oldukça yükselmiştir. Bu durum tüketicinin finansmana erişimini olumsuz yönde etkilerken, 2023 yılı itibariyle konut piyasası oldukça durgun bir hâl almıştır. Öte yandan konut sektörüne olan talebi azaltacak bazı seçici kredi uygulamaları konut satışlarında düşüşe yol açan diğer etkenlerden biri olmuştur.²⁴ Aşağıdaki grafikte, COVID-19 Salgını öncesi ve sonrasına ilişkin, yaşanan parasal genişleme miktarı gösterilmektedir.

²² Bu çalışmada parasal genişleme bir parametre olarak ele alınmıştır. Burada kullanımı itibariyle parasal genişleme, çoğunlukla niceliksel genişleme amacıyla kullandığı bu uygulama olup, ülke ekonomisinde dolaşımdaki para miktarının artırılmasına dayanmaktadır (gcmyatirim.com.tr, 2013). Bu durum her ne kadar toparlamayı desteklemek gibi ulvi bir amacı hedeflemiş olsa da olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Bu olumsuz etkilere işaret eden Milton Friedman eserinde şu ifadeleri kullanmıştır: “Paranın miktarı ile milli gelir ve fiyatlar arasında yakın ve düzenli bir ilişki mevcuttur. İstikrarlı bir fiyat düzeyi için paranın miktarı, ekonomide toplam üretimdeki büyüme oranına paralel bir şekilde artırılmalıdır” (Friedman, 1975, s. 77’den aktaran Aktan, 2010, s. 180). Milton Friedman (1970)) tarafından uzun yıllar önce yapılan bu uyarıya rağmen hükümetler ekonomik durgunluk riskine karşı 2008 Mortgage krizi ve COVID-19 pandemisinde olduğu gibi ekonominin durma riski taşıdığı birtakım durumlarda bu uyarıları göz ardı etmektedirler. Bu durum çok daha öncesinde Ernest Hemingway (1935); tarafından Bir Sonraki Savaş Üzerine Notlar: Ciddi Bir Güncel Mektup isimli yazısında, döneme damgasını vuran enflasyonu ve dolaylı etkilerini şu şekilde ifade etmiştir: “Yanlıı yönetilen bir ulus için ilk çaresi paranın enflasyonudur; ikincisi savaştır. Her ikisi de geçici bir refah getirir; her ikisi de kalıcı bir yıkım getirir. Ama ikisi de siyasi ve ekonomik fırsatçıların sığınağıdır.” Günümüzde parasal büyüme ve enflasyon arasındaki ilişki gece ve gündüz ayrımı kadar nettir. Milton Friedman (1970) tarafından ifade edildiği gibi “enflasyon her zaman ve her yerde parasal bir olgudur”. Parasal miktardaki bir artış ise muhakkak varlık fiyatlarında da belli bir süre sonra etkisini hissettirecektir.

²³ Konuyla alakalı literatürde enflasyon ve konut arasındaki ilişkiyi inceleyen çok sayıda çalışma bulunmakta olup bunlardan bazıları şunlardır: ((Fang vd., 2008); Amonhaemanon (2013); Zhou ve Clements (2010); Anari ve Koları (2002); Barber vd. (1997); Miles (1996)).

²⁴ “Faiz kararının ardından konut sektörüne yönelik bir düzenleme de BDDK’dan gelmiştir. Düzenlemeye göre ikinci konut alacaklara kredi kısıtı getirilmiştir. Böylece tüketiciler, ikinci ev alımında yüzde 75 daha az kredi kullanabilecektir. Tüm bu gelişmeler konut sektörünün yavaşlamasına, dolayısıyla GMYO sektöründe satışların düşmesine neden olabilecek etmenler olarak görülmüştür” (gcmyatirim, 2023).

Grafik 3. Türkiye’de Yaşanan Parasal Genişleme (Miktar), 2015-2023

Kaynak: (TCMB, 2022 Parasal Genişleme Raporu)

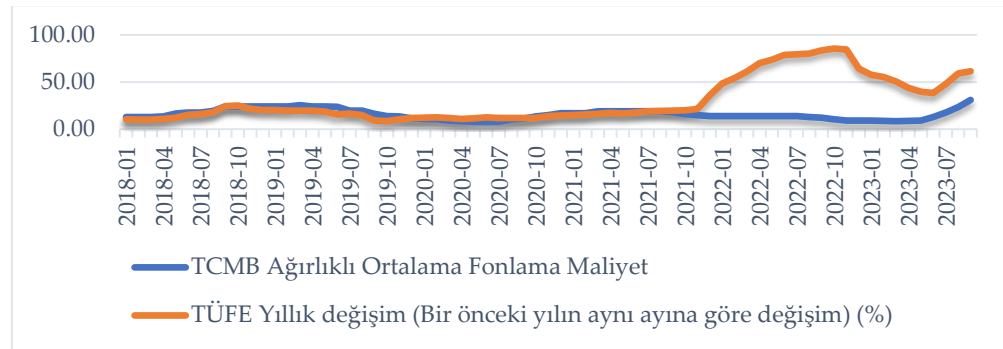
Grafik 3’te yer alan verilere göre, özellikle sağlık krizi sonrasında yaşanan gelişmeler neticesinde ortaya çıkan parasal genişleme sonrası M1 para arzı miktar olarak 2023 yılının son çeyreğinde; 2019 yılının Ocak ayına göre yaklaşık 8 kat oranında artış göstermiştir. Bu durum, Türkiye’de COVID-19 Salgınından sonraki dönemde ortaya çıkan yüksek enflasyonist ortamın en önemli göstergelerinden biridir. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın (TCMB) Parasal Gelişmeler Raporu’ndan alınan verilere göre, Türkiye’de dar para tanımlı para arzı olan M1’in yıllık büyüme hızı, 2022 yılının Ekim ayında %86,1 iken, bu oran 2023 Ağustos ayında %63,2’ye gerilemiştir.

Grafik 3’te görüldüğü üzere, 2021 yılının dördüncü çeyreğinden sonra, belirgin bir şekilde ortaya çıkan parasal tabanda yüksek oranlı genişleme, hane halklarının hissettiği enflasyonist baskıyı şiddetlendirmiştir. Bununla beraber, parasal artış ve enflasyon tehdidinin yanında bu dönemde daraltıcı para politikalarının terk edilmesiyle faiz oranlarında da düşüşler gözlemlenmiştir. Ağırlıklı fonlama maliyetinin tek haneli rakamlara indiği 2022 kasım ayında, TÜİK tarafından enflasyon oranları ise %84,4 olarak ölçülmüştür. Bu durum başta gayrimenkul piyasası olmak üzere, varlık fiyatları üzerinde belirgin artış meydana getirmiştir.

4.2.2 Yatırımcının Kendini Koruma Motivasyonu, Varlıkların Getiri Durumu ve Konut Piyasasına Etkisi

Yüksek enflasyon oranı, gelir dağılımında önemli farklılıklar yaratarak ekonomik sektörlerde ciddi ölçüde farklılıklara neden olmakta ve paranın değer ölçüsü olma işlevini kısmen kaybetmesiyle karakterize edilmektedir. Yüksek enflasyonun tasarruf üzerindeki etkisi olumsuzdur. Enflasyonist ortamlarda tasarruf sahiplerinden kaynak kullanan kişilere doğru bir varlık transferi gerçekleşir (Tekeoğlu, 1990, s. 6).

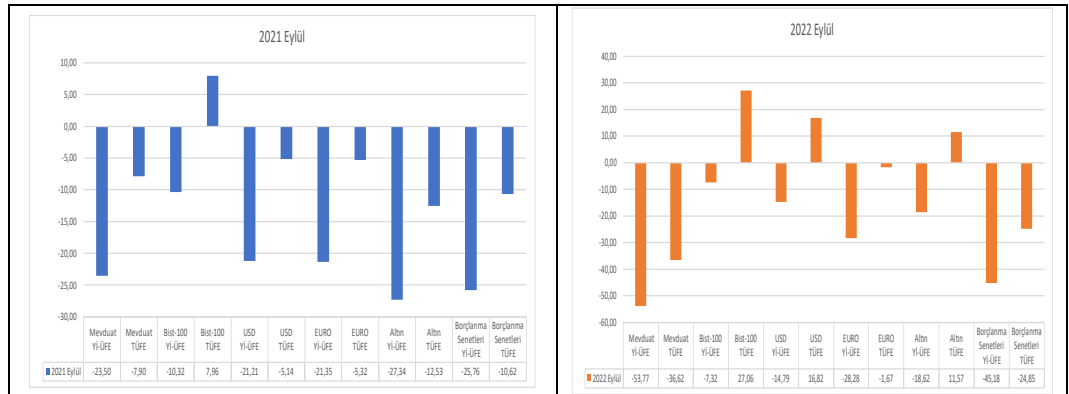
Uluslararası gayrimenkul danışmanlığı şirketi *Turkish Classified*’ın 56 ülke ve bölgeyi kapsayan araştırma sonuçlarına göre, Türkiye, 2023 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %96 artışla konut fiyatlarının en çok arttığı ülke olmuştur. Ancak ilk çeyrekte bu oranın %132,8 olduğu dikkate alındığında fiyat artış oranındaki düşüş söz konusudur. Türkiye’de de Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan ikinci çeyrekte konut fiyatları %13,8 oranında yükselmiştir. 2023 yılının ilk altı ayında konut fiyatlarındaki artış %39 olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyatları 2023 yılı temmuz ayında yıllık %94,7 artmıştır. Böylece yıllık büyüme oranındaki düşüş Temmuz ayında da devam ederken; Türkiye’de ortalama konut fiyatı 2,63 milyon TL olmuştur (residencepermitterken, 2024). Aşağıdaki grafikte TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ve TÜFE oranları yer almaktadır.

Grafik 4. TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti²⁵ ve TÜFE (%), 2018-2023

Kaynak: TCMB, TÜİK

Grafik 4'teki verilere bakıldığında, 2018 yılından itibaren, 2021'in Ekim ayına kadar Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyetiyle TÜFE'deki yıllık değişim arasında belirgin bir farklılık söz konusu olmamıştır. Ancak, 2021 yılının Kasım ayından itibaren TÜFE'deki yıllık değişim belirgin bir artış göstererek, 2022 yılının Ekim ayında en yüksek düzeye ulaşmıştır. Bu tarihten sonra 2023 yılının haziran ayına kadar düşüş eğilimine giren TÜFE'deki yıllık değişim oranı, bu tarihten sonra Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti ile bir yükseliş trendi yakalamıştır.

2021 yılının Eylül ayında başlayan süreçle, enflasyon oranları ve faizler arasındaki ilişkinin kopmasıyla birlikte reel faizler negatif getiri oluşturmaya başlamıştır. Bu dönem piyasaya verilen ucuz likidite, yatırımcıya, Türk lirasında kalmak yerine, ucuz maliyetle fonlanarak uygun faizle varlığa yönelmeyi cazip kılmıştır. Bu iktisadi gelişmelerden etkilenen varlık alanlarından biri konut olmuştur. Nitekim konut fiyatlarının piyasada belirleniyor olması, konut piyasasında dönemsel bir balon etkisi yaratmıştır. Tasarruflarını enflasyonist etkilerden korunmak isteyen bireylerin yönelebileceği alternatif finansal yatırım araçlarının 2021-2022 yıllarına ait getirileri aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

Grafik 5. Finansal Yatırım Araçlarının Yıllık Reel Getiri Oranları, Eylül 2021-Eylül 2022

Kaynak: (TÜİK, 2024b Finansal Yatırım Araçlarının Yıllara Göre Dönemsel Reel Getiri Oranları)

Diğer varlıkların fiyat artışına rağmen çalışmayı kapsayan yıllarda konut yatırımı daha yüksek getiriler sağlamıştır. TCMB verilerine göre, 2015 yılı Aralık ayında 84,5 olan konut fiyat endeksi 2020 yılı Aralık ayında 154,9'a çıkarken; 2021 yılı Aralık ayında 247,4; 2022 yılı Aralık ayında 662,70 ve 2023 Aralık ayında 1.163,30'a yükselmiştir. TCMB verilerine göre, hesaplandığında konut 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına

²⁵ "TCMB'nin Bankalararası Para Piyasası (depo verme) ve Açık Piyasa İşlemleri (İMKB repo, piyasa yapıcısı repo, miktar ihalesi ile haftalık repo, geleneksel ihale ile haftalık repo, aylık repo) ile yaptığı vadeli gelmemiş fonlamanın ağırlıklı ortalamasıdır" (TCMB, 2012, s. 4).

göre yaklaşık %267,8 ve 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %175,6 oranında pozitif bir getiri sağlamıştır.

Grafik 5'te yer aldığı üzere, finansal yatırım araçlarının getirileri incelendiğinde, Yİ-ÜFE ile indirgenmiş reel getiri oranlarının her iki yılda da bütün araçların negatif getiri sağladığı görülmektedir. TÜFE ile indirgenmiş oranlar ile incelendiğinde, 2021 yılında sadece BIST-100 endeksinin, 2022 yılında ise, kazanç oranına göre sırasıyla BIST-100 endeksinin, ABD dolarının ve külçe altının pozitif getiri sağladığı görülmektedir. Getirilerdeki düşüklük ve/veya diğer ürünlerin fiyatlarındaki hızlı artışlar bireylerin farklı yatırım araçlarına yönelmesine yol açmıştır. Bu yatırım araçlarından ön plana çıkanlarından birisi de konut yatırımı olmuştur. Aşağıdaki tabloda, varlıkların getiri oranlarına ilişkin veriler yer almaktadır.

Tablo 3. Varlıkların Getiri Oranları (2018-2023, %)

Yıllar	Konut Getirisi	TL Mevduat	USD (Mevduat)	EURO (Mevduat)	Altın	TÜFE	BIST100
2018	7,65	17,53	42,00	34,08	37,36	20,30	-20,86
2019	11,61	19,311	15,59	11,03	33,09	11,84	25,37
2020	27,40	10,08	24,68	35,76	56,49	14,60	29,06
2021	50,87	18,24	78,13	63,44	71,57	36,08	25,80
2022	145,23	16,68	46,65	36,25	40,65	64,27	196,57
2023*	73,29	30,48	61,64	65,65	78,90	64,77	35,60

*Aralık 2023 itibariyle

Kaynak:(BMD Araştırma, 2024, s. 5), Konut Fiyat Endeksi

İncelenen varlıkların yıllık getirileri yukarıdaki Tablo 3'teki gibidir. Tablodaki verilere göre, TL mevduat getirisi, faizlerin artış göstermesiyle yıllar bazında genel olarak bir artış sergilemiştir. TL faizlerindeki bu artışa rağmen özellikle 2020 yılından sonra TL mevduat ile TÜFE oranları arasındaki farkın gittikçe açıldığı dikkat çekmektedir. Yine 2020 yılında diğer yatırım araçlarının ise önceki yıllara göre daha fazla getiri sağlamaya başladığı görülmektedir.

2010-2019 yılları arasında istikrarlı ama görece düşük sayılabilecek bir getiri sağlayan konutun, 2020 yılından itibaren en iyi getiri sağlayan varlıklardan birisi hâline geldiği görülmektedir. Konut sektörünü diğer varlıklardan ayıran durum ise, bu alanda yatırım yapacak veya ihtiyacı sebebiyle alacak kişilerin düşük anaparalar ile satın alımı gerçekleştirebiliyor olmasıdır. Bu sayede bireyler enflasyonist dönemlerde sabit faizlerle daha fazla miktarlarda borçlanarak yatırım yapabilmekte ve zamanla borçlarını enflasyon sebebiyle reel olarak hızlıca azaltabilmektedir. Bu durum, uygun krediye ulaşan bireylerin ve yatırımcıların konuta yönelik iştahını ayrıca arttırmıştır.

4.2.3 Türkiye'de İnşaat Maliyet Endeksi ve Konut Piyasasına Etkisi

Türkiye'de İnşaat Maliyet Endeksi, "2023 yılı temmuz ayında Haziran ayına göre %15,67, bir önceki yılın Temmuz ayına göre ise %62,2 artmıştır. 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 7,3 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 94,7, reel olarak ise yüzde 31,2 oranında artmıştır" (gcmyatırım, 2023). Aşağıdaki tabloda, Türkiye'de 2015-2023 tarihleri arasındaki inşaat maliyet endeksi verileri yer almaktadır.

Tablo 4. İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100)²⁶, 2019-2023

Yıl	2019	2020	2021	2022	2023	Değişim Oranı (2019-2023 (%))*
Ocak	184,83	202,04	258,24	464,60	829,42	348,75
Haziran	193,97	208,46	297,02	614,46	917,53	373
Aralık	192,25	240,35	403,16	719,25	1203,41	525,96

Kaynak: TÜİK (2024), İnşaat ve Konut İstatistikleri * Yazarlar tarafından hesaplanmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2023 yılı aralık ayında bir önceki yılın aynı

²⁶ İnşaat Maliyet Endeksi'nin analizlere yer verilirken, yer yer, tabloda gösterilmeyen aylara ilişkin verilere gidilmiştir. Bu bağlamda, verilerin tamamına göz atmak için, Tablo 4'e kaynak teşkil eden kaynakçanın URL adresine gidiniz.

ayına göre yüzde 67,1 oranında artarak 1203,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tablo 4'te gösterilen İnşaat Maliyet Endeksine göre 2019 yılının ocak ayında 184,83 olan endeks değeri 5 yıl sonra, 2024'ün aynı ayında yüzde 753,3 oranında artarak 1392,3 olmuştur. 2019 yılı itibarıyla Türkiye'nin maliyet endeks değeri ılımlı ve tedrici bir değişim gösterirken, bir önceki yıla göre artışlar dalgalı bir hâl sergilemektedir. Nitekim 2019'un Mayıs ayında 195,51 olan endeks değeri bir sonraki ay 193,9 endeks değerine gerilemiştir.

2023 yılına bakıldığında iki husus dikkatleri çekmektedir. *Birincisi*, 2019 ila 2023 yılı arasında %348-%525 arasında dramatik bir değişim söz konusu olmuştur. *İkincisi* ise 2023 yılı içerisinde ay bazında 2019 yılından farklı olarak doğrusal bir artış söz konusudur. Zira 2023 yılı ocak ayında %348,7'lik artış Mayıs ayında 2019'un aynı ayına göre %364,5 oranında yükseliş sergilerken, Ağustos ayında 2019'un aynı ayına göre %478,3'lük bir artış göstermiştir. Buna göre 2019-2021 yılları arasında endeks değerlerinde görece ılımlı bir artış söz konusu olurken, özellikle 2022 ve 2023 yıllarında belirgin ve hatta çarpıcı bir artış meydana gelmiştir. Bu çerçevede artışın önemli bir kısmı ise, konut satışlarında olduğu gibi politika faizinin indirilmeye başlandığı ve yeni bir ekonomik modelin duyurulduğu dönemden sonra gerçekleşmiştir.

4.2.4 Ortalama Hane Büyüklüğü ve Konut Piyasasına Etkisi

Bir ülkede konut piyasası ve konuta yönelik talebi etkileyen en önemli parametrelerden biri, ülkenin nüfus büyüklüğü, nüfus artış hızı, nüfus yoğunluğu, göç ve doğum-ölüm sayıları gibi formel-demografik unsurlarıdır. Bu çerçevede konut satış hızı ve hanehalkı²⁷ sayısı arasında yakın bir ilişki söz konusudur. Aşağıdaki tabloda Türkiye'de hanehalkı büyüklüğüne göre, hanehalkı sayıları yer almaktadır.

Tablo 5. Türkiye'de Hanehalkı Büyüklüğüne Göre, Hanehalkı Sayıları, 2018-2023

Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Hanehalkı Sayısı						
	1 Kişi	2 Kişi	3 Kişi	4 ve 6 Kişi	7 ve 9 Kişi	10 ve üstü Kişi
2018	3.730.505	4.908.529	4.631.118	8.458.310	1.153.207	339.549
2020	4.404.997	5.186.868	4.821.683	8.828.211	1.093.973	268.354
2023	5.192.825	5.919.212	5.259.602	8.744.439	988.692	204.562

Kaynak: (TÜİK, 2024c), Hanehalkı Tipleri Hakkında Genel Açıklama

Türkiye'de tek kişilik hanehalkı sayısı, 2023 yılında yaklaşık olarak 5,2 milyon olmuştur. Böylece son 10 yılda tek yaşayanların sayısı yüzde 77,2 artış göstermiştir (Davut, 2023).²⁸ Öte yandan 2019 yılında tek kişinin yaşadığı hane sayısı 4.4062.579 iken, COVID-19 Salgını'nın etkisini en fazla hissettirdiği dönem olan 2020 yılında 342.421 (%8,4) artarak 4.404.997'ye yükselmiştir. Benzer şekilde 2020 yılında iki kişinin yaşadığı hanehalkı sayısı 85.814; üç kişinin yaşadığı hanehalkı sayısı 50.602; 4-6 kişinin yaşadığı hanehalkı sayısı 192.283 artmasına rağmen, 7-9 kişinin yaşadığı hanehalkı sayısı-33.340 ve 10 kişi ve üstünde yaşayan hanehalkı sayısı -35.634 azalmıştır. Bu bağlamda, Türkiye'de son yıllarda, hanehalkı sayısında belirgin bir düşüş söz konusu olup, Türkiye'de artan hanehalkı sayısı ve azalan ortalama hanehalkı büyüklüğü sayıları, konut sektörünü canlandıran ve konut talebini arttıran önemli bir nüfus dinamiğidir. Aşağıdaki tabloda Türkiye'de ortalama hane halkı büyüklüğüne ilişkin veriler yer almaktadır.

Tablo 6. Türkiye'de Ortalama Hanehalkı Büyüklükleri, 2011-2022

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ortalama	3,76	3,69	3,63	3,57	3,52	3,48	3,45	3,41	3,35	3,30	3,23	3,17

Kaynak: (TÜİK, 2024c), Hanehalkı Tipleri Hakkında Genel Açıklama

²⁷ Aralarında akrabalık bağı bulunsun ya da bulunmasın aynı adreste yaşayan bir veya birden fazla kişiden oluşan topluluktur (TÜİK, Hanehalkı Tipleri Hakkında Genel Açıklama).

²⁸ Çekirdek ailelerde anne ve çocukların bulunduğu hanehalkı sayısı 2.164.825 iken; baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile sayısı ise 629.921 olarak belirlenmiştir. Türkiye genelinde geniş ailelerden oluşan hane halkları sayısı 3.476.510 olarak hesaplanırken; çekirdek ailesi olmayan birden fazla kişiden oluşan hanehalkı sayısı ise 860.757 olarak belirlenmiştir (Davut, aa.com.tr, 2023).

Türkiye’de konut satış sayılarını arttıran dinamiği sadece enflasyonist baskılarla açıklamak indirgemecilik olacaktır. ²⁹ Türkiye’de kentleşme ve bireyselleşmenin yedeğinde ailelerin gittikçe küçülmesi ve bireylerin yalnız yaşamayı tercih etmesi de konut talebini etkilemektedir. Tablo 6’da gösterilen Türkiye’de ortalama hanehalkı büyüklüklerine göre, evlerde yaşayan kişi sayısında istikrarlı bir düşüş söz konusudur. TÜİK’in *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri*’ne ilişkin verilerine yer aldığı üzere (2024a), 2011 yılında 3,76 olan ortalama hane büyüklüğü, 2022 yılı itibariyle 3,17’ye gerilemiştir. Bu durum atomik aile yapılarını meydana getirirken, konut talebini artırıcı bir etki yaratmaktadır.

4.2.5 Türkiye’de Yabancılara Yapılan Konut Satışları ve Konut Piyasasına Etkisi

Türkiye’de özellikle son iki yılda, iç konut piyasasında kiralık ve satılık konut fiyatlarındaki artışta, temel neden olmamakla birlikte, yabancılara yapılan satışların belli bir etkisi olduğu söylenebilir. Nitekim, Türkiye’de özellikle son yıllarda meydana gelen yüksek kur artışı sebebiyle yabancılara yapılan konut satışlarında belirgin bir yükseliş yaşanmıştır.

Yabancılara yatırım limiti getirerek vatandaşlığı kolaylaştıran mevzuat değişikliklerinin yanı sıra, gayrimenkul geliştiricileri, bankaların başlattığı kampanyalar ve 2021’de bir önceki yıla göre %78,4’lük rekor artış getiren döviz kuru artışı gibi sebepler nedeniyle Türkiye’de yabancılara konut satışları önceki yıllara göre daha da hızlanmıştır. Resmî kaynaklara göre ülkenin en kalabalık şehri İstanbul, yabancı alıcıların ilk tercihi olmaya devam etmektedir. Şehirde yabancılara konut satışı, Eylül 2020’de 2370 iken, Eylül 2021’de yıllık %25 artışla 2995’e yükselmiştir (mordorintelligence.com, 2024). Aşağıdaki tabloda Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışları ve bu sayıların toplam konut satışları içindeki payına ilişkin birtakım veriler yer almaktadır.

Tablo 7. Türkiye’de Toplam Konut Satış Sayıları ve Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2018-2022

Yıl	Konut satış sayıları			
	Toplam	Yabancılara yapılan satışlar	Pay (%)	Bir Önceki Yıla Göre Artış (%)
2018	1.375.398	39.663	2,9	78,3
2019	1.348.729	45.483	3,4	14,6
2020	1.499.316	40.812	2,7	-10,2
2021	1.491.856	58.576	3,9	43,5
2022	1.485.622	67.490	4,5	15,2
2023	1.225.926	35.035	2,9	-48,0

Kaynak:(TÜİK, 2024d), Konut İstatistikleri

Yabancılara yapılan satışların 2015 yılında toplam satışlar içerisindeki payı %1,8’iken, bu oran 2022 yılında iki kattan fazla artarak %4,5’e ulaşmıştır. Yıllara göre bakıldığında ise 2015 yılında 22.830 olan konut satışı, 2022 döneminde en yüksek değer olan 67.490 konut satışına yükselmiştir. Toplam satışlar içerisindeki pay 2023 (Ocak-Eylül) döneminde Türkiye genelinde %3,1 olarak gerçekleşmiş olsa da bu oran Antalya gibi bazı illerde %20’yi aşmaktadır. Bu dönemde Antalya ilinde satılan 48.150 konuttan 10.372’si yabancılara satılmıştır. Türkiye’de 2023 yılı itibariyle yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre-%48,1 azalarak 35 bin 5 olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 olmuştur.

²⁹ Konut satışlarında, gelir seviyesindeki iyileşmeler, insanların yaşam alışkanlıkları ve aile yapıları gibi dinamiklerdeki yapısal değişimlerin yanı sıra kimlik edinme, statü kaygısı ve Veblen etkisi olarak ifade edilebilecek ‘gösterişçi tüketim’ gibi saikler de belirleyici olabilmektedir. Thorstein Veblen, 1899 yılında yayımladığı *Aylak Sınıfı Teorisi (The Theory of The Leisure Class)* başlıklı çalışmada, tüketimin gösterişçi amaçlarla yapılabildiğini ileri sürmüştür. Toplum ve ekonomi arasındaki etkileşimin sınıfsal farklılıklar temelinde şekillenebildiğine dikkat çeken Veblen (1995), insanların, tüketerek kendilerinden üst sınıftakilere ‘oraya’ ait olduğu izlenimini verirken, kendilerinden alt sınıftakilere ise ‘oraya’ ait olmadığını kanıtlamaya çalışırlar. Bu bağlamda konut satışlarının ekonomik bir yönü olduğu gibi sosyo-kültürel ve psiko-kültürel bir yönü olduğu da göz ardı edilmez.

Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışları, yurt içinde yapılan satışlarda olduğu üzere dalgalı bir hâl sergilemektedir. Bakıldığında 2016 yılında yabancılara yapılan satışlar bir önceki yıla göre-%20,3 oranında gerilerken, 2018 yılında bir önceki yıla göre %78,3 gibi kayda değer bir oranda artış göstermiştir. Öte yandan 2022 yılında yapılan satışlar tüm zamanların en yüksek seviyesini görürken, 2023 yılında yabancılara yapılan satışlar 2018 yılının gerisine düşmüştür. Bu bağlamda bir artış eğiliminden söz edilebilse de Türkiye’de yabancılara yapılan satışlarda bir istikrardan bahsedilmeyeceği aşikârdır. Aşağıdaki tabloda illere göre yabancılara yapılan konut sayılarına ilişkin veriler yer almaktadır.

Tablo 8. İllere Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2020-2023

2020 Yılı		2021 Yılı		2022 Yılı		2023 Yılı	
İller	Konut Satış Rakamları	İller	Konut Satış Rakamları	İller	Konut Satış Rakamları	İller	Konut Satış Rakamları
İstanbul	19.175	İstanbul	26.469	İstanbul	24.953	Antalya	12.702
Antalya	7.735	Antalya	12.384	Antalya	21.860	İstanbul	11.229
Ankara	2.746	Ankara	3.672	Mersin	4.316	Mersin	3.016
Toplam	40.812	Toplam	58.576	Toplam	67.490	Toplam	35.005

Kaynak:(TÜİK, 2024d), Konut İstatistikleri

İllere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları Tablo 8’de gösterilmektedir. Yıllar itibariyle ilk sıraları İstanbul ve Antalya’nın aldığı görülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, Türkiye’de 2022 yılı itibariyle yabancılara toplam 67.490 konut satılmış olup en yüksek aylık rakam 8.630 ile Nisan ayına ait olurken, en düşük rakam 3.939 ile Temmuz ayında kayıtlara geçmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları, Aralık 2022 yılı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre, %18,6 oranında azalarak 6.386’da kalmıştır. Ülke genelinde yabancılara en çok konut satılan ile İstanbul olurken (24.953), İstanbul’u Antalya (21.860 konut) takip etmiştir. İstanbul ve Antalya illerinin yabancılara yapılan toplam satıştan elde ettikleri pay (%69,4) oldukça yüksektir. Rakamsal olarak geri de kalsa da bu illeri Ankara, Mersin, Yalova, Bursa, İzmir, Sakarya, Samsun, Trabzon ve Muğla illeri izlemektedir. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya’yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Aşağıdaki tabloda ülke uyruklarına göre, 2020-2023 yılları arasındaki dönemde Türkiye’de, yabancılara yapılan konut satış sayıları gösterilmektedir.

Tablo 9. Ülke Uyruklarına Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2020-2023

2020 Yılı		2021 Yılı		2022 Yılı		2023 Yılı	
Ülkeler	Konut Satış Rakamları	Ülkeler	Konut Satış Rakamları	Ülkeler	Konut Satış Rakamları	Ülkeler	Konut Satış Rakamları
İran	7.189	İran	10.056	Rusya	16.312	Rusya	10 560
İrak	6.674	İrak	8.661	İran	8.223	İran	4 272
Rusya	3.078	Rusya	5.379	İrak	6.241	İrak	1 917
Afganistan	1.929	Afganistan	2.762	Almanya	2.705	Ukrayna	1 720
Azerbaycan	1.279	Almanya	2.358	Kazakistan	2 702	Kazakistan	1 330

Kaynak: (TÜİK, 2024d), Konut İstatistikleri

Türkiye’de 2022 yılından bu yana en fazla gayrimenkul satın alan ülke Rus Federasyonu’dur. 2022 yılından sonra Rusya Federasyonu vatandaşlarının büyük bir farkla liderliğe taşınmasındaki ana nedenler arasında Rus vatandaşlarının sermayesini ve kârlarını değerlendirme isteği, istikrar arayışının yanı sıra Rusya-Ukrayna savaşı olabilir. Bunun yanında son yıllarda dış ilişkilerin iyileşmeye başladığı Suudi Arabistan’ında listede yer aldığı görülmektedir. Ayrıca konut yatırımında genellikle Ortadoğu vatandaşlarının Türkiye’yi tercih etmesini başta kültürel ve dinsel yakınlık gibi gerekçeler başta olmak üzere çeşitli nedenlerle açıklayabilmek mümkündür. COVID-19 krizi sonrasında arttırılan parasal taban, ucuz krediye erişim imkânı ve yabancı ilgisi konuta yönelik talep patlamasına yol açmış ve dünya genelinde Türk konut piyasası fiyat artış

rekorları kırmıştır. Aşağıdaki tabloda, Türkiye’de seçilmiş şehirler için konut fiyat endeksi değerleri yer almaktadır.

Tablo 10. Seçilmiş Şehirler İçin Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100) (Altı Aylık), 2019-2024

Tarih	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir	Antalya, Burdur, Isparta	Bursa, Eskişehir, Bilecik	Adana, Mersin
2019-S2	118,80	105,70	114,70	125,00	128,90	124,30	112,40
2020-S2	154,90	135,20	149,30	161,80	185,50	160,70	144,50
2021-S2	247,40	220,60	232,70	256,50	313,90	246,40	243,80
2022-S2	662,70	604,80	634,50	688,20	981,10	641,10	690,20
2023-S2	1.163,30	978,00	1.219,80	1.207,80	1.659,30	1.162,80	1.184,90
2024-S1	1.190,00	990,70	1.249,10	1.241,50	1.685,00	1.200,40	1.209,80
2017-S1/2024S1(%)	1090	890	1149	1141	1585	1100	1109

Kaynak: TCMB, Elektronik Veri Dağıtım Sistemi

Tablo 10’a göre 2017-2024 yılları arasında Türkiye genelinde 100,3 olan konut fiyat endeksi, %1090 oranında artış göstererek 1.190,0 endeks değerine ulaşmıştır. Bakıldığında İstanbul, Türkiye ortalamasının altında kalırken; Ankara, İzmir, Antalya Bursa, Eskişehir, Bilecek, Adana ve Mersin gibi iller konut fiyatı endeksi değerleri açısından Türkiye ortalamasının üstünde seyretmiştir.

Seçilmiş iller arasında, konut fiyatları açısından en dramatik artış 1685,0 endeks değeriyle Antalya ilinde gözlenmektedir. Nitekim 2017 yılında 100,8 olan konut fiyat endeksi 2024 yılında, 2017 yılına göre %1585 oranında artış göstermiştir. Bakıldığında, yabancıların yatırımcıların ve turistlerin uğrak noktası olan Antalya bölgesinde ise bu oran Türkiye ortalamasının dahi çok daha fazla üstüne çıkmıştır. İller bazında ve ülke genelindeki bu denli yüksek fiyat artışı ülkenin diğer ülke konut piyasalarından ayrışmasına neden olmuştur. Öte yandan 2024 yılı itibariyle Antalya ilini, 1.249,1 endeks puanıyla Ankara, 1.241,5 endeks puanıyla İzmir, 1209 endeks puanıyla Adana-Mersin, 1200 endeks puanıyla Bursa-Eskişehir-Bilecek illeri takip etmiştir. Bununla beraber 2024 yılı için İstanbul, 990 endeks puanıyla Türkiye ortalamasının altında kalmıştır.

OECD tarafından yayınlanan “OECD Ülkelerinde Konut Fiyatı ve Kira Getiri Oranları (2015:100)” incelendiğinde Türkiye’nin diğer ülkelere kıyasla da anomali sergilediği gözlemlenmektedir (OECD, 2022). Son yıllardaki fiyat artışları neticesinde hem nominal ev fiyatları hem de kira fiyatları konusunda Türkiye dünyanın geri kalanından farklı bir görünüm sergilemiştir. Diğer taraftan kira ve nominal konut fiyatları arasındaki bağın kopmuş olması Türkiye’de konutlara ilişkin kârlılık noktasında soru işaretleri uyandırmaktadır. Parasal genişlemenin tezahürü olan yüksek enflasyon ve konut fiyatlarının artışına etki eden diğer faktörlere ek olarak konut sektöründeki arz ve talep oranları arasındaki uyumsuzluklar, Türkiye’de COVID-19 sonrası dönemde konut ve kira fiyatlarını yukarı çekerek tüketici enflasyonunu olumsuz etkilemiştir.

5. Sonuç

Konut sektörü Türkiye ekonomisi için ileri ve geri bağlantıları da göz önüne alındığında ekonomi ve siyaset açısından stratejik önem arz eden bir sektördür³⁰. Bu sektörün denetlenmesi, sağlıklı bir yapı stoğuna kavuşulması ve erişilebilir olması büyük önem arz etmektedir. Türkiye’de 2023 yılı itibariyle hem iç piyasada hem de yabancılara yönelik yapılan gayrimenkul satışlarında belirgin düşüşler yaşanmasına rağmen, konut piyasasında beklenen istikrarı sağlanamamıştır.

Son dönemlerde Türkiye’de çeşitli makroekonomik faktörler sebebiyle artan konut fiyatları sonradan ortaya çıkan durgunluk ve faiz artışlarına rağmen, konut piyasasında beklentileri karşılayacak düzeyde bir düşüş meydana getirememiştir. Bunun en önemli

³⁰ Yıllık nüfus artışı son yıllarda düşüş eğiliminde olsa da (1935 yılında binde 21,1 olan yıllık nüfus artış hızı, 2021 yılı itibariyle binde 12,7’ye gerilemiştir. Kaynak: <https://www.bloomberght.com/turkiye-nufusu-84-milyon-680-bin-273-oldu-2321484>), 85 milyondan fazla nüfusuyla Türkiye’de 2013-2023 yılları arasında 13.789.505 konut satışı gerçekleşmiştir (Tablo 7). Ülke genelinde, sadece COVID-19 pandemisi döneminde bile 1 milyon 500 bine yakın bir sayıda ve rekor düzeyde gayrimenkul işlemi gerçekleşmiştir. Bu durum, Türkiye’de konut sektörünün önemini ortaya koyması bakımından çarpıcı bir gerçekliktir.

sebepleri arasında yeni konut arzında yaşanan sınırlı iyileşme, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş-Hatay depremi nedeniyle ortaya çıkan göç ve konut ihtiyacı, konut maliyetlerindeki artışlar ve çeşitli nedenlerle ülkemize gelen göçmenlerin olduğu iddia edilebilir.

Günümüz Türkiye'sinde konut hem kiracılar hem de yeni alacaklar için ulaşılması zor bir varlığa dönüşmüş durumdadır. Hükümet tarafından uygulanan toplu konut yapımı, kentsel dönüşüm destekleri ve sabit kira artış oranı gibi çeşitli politikalar da bu durumu iyileştirmeye yetmemiştir. Hatta sabit kira artış oranı gibi politikalar kiracı ve mülk sahipleri arasında anlaşmazlığa yol açarak kimi zaman cinayetlere varacak derecede çatışmalara sebep olmuştur. Bu nedenle konut sorununu sadece kanunlarla ve yasalarla çözmek mümkün görünmemektedir. Bu konuda gerçekçi çözümler, konut miktarının arttırılması ve/veya nüfusun ülke içindeki dağılımının belli noktalarda yığılmasının önüne geçilmesi gibi yapısal politikalardan geçmektedir.

Çalışmanın ilgili başlıklarında tartışıldığı üzere enflasyonun tek gerçek nedeni para arzındaki artışlardır. İktisat literatüründe kabul edildiği üzere uygulanacak gerçekçi bir daraltıcı para ve maliye politikası enflasyonun dizginlenmesi noktasında en önemli enstrümandır. Sabit oranlı kira artışı gibi uygulanacak diğer çeşitli yasaklar yatırımcıları daha da tedirgin ederek, konut stoğunun yenilenmesi veya artması önünde bir engel teşkil edebilir.

Diğer taraftan bu durum ulusal tasarrufların yurtdışına çıkmasına da neden olabilir ihtimali taşımaktadır. Zira liberal ekonomin geçerli olduğu günümüz dünyasında kişilerin bütçesinde önemli bir yeri olan konut yatırımını kendi ülkeleri yerine, oturma izni ve/veya vatandaşlık gibi çeşitli fırsatlar sunan ülkelerde de gerçekleştirebileceği aşikârdır. Diğer taraftan Türkiye'nin de yabancılara konut yatırımı karşılığı sunduğu vatandaşlık ve oturma izni gibi fırsatlarda, konut piyasası üzerinde fazladan bir baskı oluşturduğu ifade edilebilir.

COVID-19 sağlık krizi sonrası yaşanan enflasyonist süreç birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de sonuçlar doğurmuştur. Ortaya çıkan bu sonuçların ülkelerdeki şiddeti ve etkili olduğu sektörler farklı olmakla beraber Türkiye'de özellikle konut sektöründe meydana sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu sorunun ortaya çıkışında FED ve ECB gibi büyük merkez bankalarının dahi salgının neden olduğu enflasyonist etkileri ortadan kaldırmak için daraltıcı para politikası uygularken, Türkiye'nin bu politikaların aksini uygulamamasının etkisi oldukça büyüktür.

Yeni inşaatlara yönelik ruhsat alımlarının azalmasına rağmen kampanyalı konut kredi faizleri uygulamaları gibi politikalarla sektördeki fiyat artışlarını desteklemiştir. Bunun yanında finansman kaynağı bulunmayan, krediye erişimi mümkün olmayan ve/veya kredibilitesi düşük olan kişiler ise zaten bu kredi kampanyalarından faydalanamamışlardır. Bu durumda konutları ihtiyacı karşılayan bir varlık olmak yerine büyük oranda yatırım amaçlı bir varlık hâline dönüşmüştür. Başka bir deyişle konutlar; gerçek ihtiyaç sahipleri yerine hâli hazırda en az bir konutu olanların veya spekülâtif amaçlı alım gerçekleştiren kişilerin eline geçmiştir.

Kaynakça

- Aktan, C. (2010). Monetarizm Ve Rasyonel Beklentiler Teorisi. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 2(1), 168.
- Alkan, L. (2010). 1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekânsal Yansımaları: Ankara Örneği. *İdealkent*, 5(12), 103–131.
- Alkay, E., & Watkins, C. (2023). Effectiveness of the new planning system in transforming housing markets in Turkey. *Town Planning Review*, 94(4), 363–384. <https://doi.org/10.3828/tp.2022.25>
- Amonhaemanon, D., De Ceuster, M. J., Annaert, J., & Le Long, H. (2013). The Inflation-Hedging Ability of Real Estate Evidence in Thailand: 1987-2011. *Procedia Economics and Finance*, 103–131.
- Anari, A., & Kolari, J. (2002). House Prices And Inflation. *Real Estate Economics*, 30(1), 67–84.

- Apergis, N., & Rezitis, A. (2003). Housing Prices and Macroeconomic Factors in Greece: Prospects Within the EMU. *Applied economics letters*, 10(9), 561–565.
- Aydın, S. (2003). *Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları*. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Badurlar, İ. Ö. (2008). Türkiye’de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu University Journal of Social Sciences*, 8(1).
- Barber, C., Robertson, D., & Scott, A. (1997). Property And Inflation: The Hedging Characteristics of UK Commercial Property. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 15, 59–76.
- Berk, N., Biçen, S., & Seyidov, N. (2022). Study on Measuring of Real Estate Speculative Bubble: Evidence From Turkey. *European Journal of Multidisciplinary Studies*, 7(1), 18–25.
- Berkman, G., & Osmay, S. (1996). *1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği*. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları.
- Bingöl, Ö. (2001). *Modernleşme ve Konut Mimarisi: Endüstri Devriminden Sonra Barınma Kültürünün Değişimi*. Mimar Sinan Üniversitesi.
- BMD Araştırma. (2024). *Konut Fiyat Endeksi*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgleclefindmkaj/https://www.bmd.com.tr/application/files/8617/0849/9457/Konut_Fiyat_Endeksi-_Aralik_2023.pdf
- Bolkol, H. K. (2015). Causal Relationship Between Construction Production and GDP in Turkey. *International Journal of Research in Business and Social Science*, 4(3), 42–53.
- Çelik, Ö. (2023). The Roles of The State in The Financialiation of Housing in Turkey. *Housing Studies*, 38(6), 1006–1026.
- Çetin, M. A. (2020). *Türkiye’de Konut Piyasası Dinamikleri (Makroekonomik Yaklaşım)*. Ekin Yayınevi.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(03).
- Çolak, Z. (2021). Analysis of Factors Affecting Housing Sales in Turkey. *Journal of Yasar University*, 16(62), 817–834.
- Dalkılıç, B., & Aşkın, M. (2018). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*. https://www.emlakkonut.com.tr/_assets/upload/images/file/yatirimci/sectorraporu/yatirimci_iliskileri_sektor_raporu_tr.pdf
- Davut, M. (2023). *Türkiye’de Yalnız Yaşayanların Sayısı 5,2 Milyona Yaklaştı*. Anadolu Ajansı. https://www.aa.com.tr/tr/yasam/turkiyede-yalniz-yasayanlarin-sayisi-5-2-milyona-yaklasti/3133918#:~:text=Sonraki yıllarda artış trendinin hızı,yüzde 77%2C2 artış gösterdi
- Deggin, C. (2023). *Turkish Economic Future and Real Estate Market*. Property Turkey . https://www.propertyturkey.com/blog-turkey/turkish-economic-future-and-real-estate-market
- Demirdöven, M. (2009). *Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı*. Marmara Üniversitesi.
- DPT. (1963). *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967*. https://fka.gov.tr/sharepoint/userfiles/Icerik_Dosya_Ekleri/Kalkinma_Planlari/I. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967.pdf
- DPT. (1968). *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972*.
- DPT. (1973). *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977*.
- DPT. (1985). *Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989*.
- DPT. (1990). *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994*.
- Duesenberry, J. S., & Kisten, H. (1953). *The Role of Demand in the Economic Structure” in Wassily Leontief’s Studies in the Structure of the American Economy*. Oxford University Press.
- Fang, W. S., Wang, K. M., & Nguyen, T. (2008). Is Real Estate Really an İflation Hedge? Evidence from Taiwan. *Asian Economic Journal*, 22(2), 209–224.
- gcmyatirim.com.tr. (2013). *Parasal Genişlemenin Sırları*. GCM Yatırım. https://www.gcmyatirim.com.tr/egitim/makaleler/parasal-genislemenin-sirlari
- gcmyatirim. (2023). *İnşaat Maliyetlerinin Konut Fiyat ve Satışları Üzerindeki Etkisi*. GCM YATIRIM. https://www.gcmyatirim.com.tr/arastirma-analiz/ozel-raporlar/2023-10-05-inaaat-maliyetlerinin-konut-fiyat-ve-satislari-uzerindeki-etkisi
- Giray, Y., İlicali, E., & Camkıran, C. (2023). Sociodemographic Determinants of Homeownership. The Case of Turkey. *Economic Computation and Economic Cybernetics Studies and Research*, 57(2), 235–252.

- grandviewresearch. (2023). *Real Estate Market*. Grand View Research. <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/real-estate-market>
- Güler, İ. (2019). *İktisadi Kalkınma Temelinde Gayrimenkul Ekonomisi*. Gazi Kitabevi.
- Hemingway, E. (1935). *Notes on the Next War: A Serious Toic Letter*.
- Hepsen, A., & Kalfa Bas, N. (2009). Housing Market Activity and Macroeconomic Variables: An Analysis of Turkish Dwelling Market Under New Mortgage System. *İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi*, 38(1), 38–46.
- housesearch.com. (2024). *The Turkish Housing Market in 2023*. Housesearch. <https://housesearch.com/en/blog/post/the-turkish-housing-market-in-2023/>
- Karasu, M. A. (2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. *AİBÜ-İİBF Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1, 56–87.
- Karasu, Y. A. (2009). Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(3), 245–264.
- Kargı, B. (2013). Konut Piyasası ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: Türkiye Üzerinden Zaman Serisi Analizi (2000-2012). *International Journal of Human Sciences*, 10(1).
- Keleş, R. (1989). Konut Politikalarımız. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 44(1).
- Keskin, H. (2020). Yeni Normalde Sektörlerin Geleceği ve Firmaların Dönüşümü. İçinde Ş. Muzaffer, A. Özer, & C. Korkut (Ed.), *Küresel Salgının Anatomisi* (ss. 451–495). Türkiye Bilimler Akademisi Yayınları.
- Koca, D. (2013). Türkiye’de Çağdaş Konut Üretimini Yeniden Okunması. *Tasarım ve Kuram Dergisi*, 11(19), 19–36.
- Kurtbaş, İ., & Timur, M. C. (2022). Ardahan İlinde Konut Sektörünün Ekonomipolitiki Sosyoekonomik Parametreler Üzerinden Analitik Bir Analiz. İçinde İ. Kurtbaş (Ed.), *Ardahan Değerlemeleri (4) Değerler, Potansiyeller ve Yaklaşımlar* (C. 4). Nobel Yayınları.
- Lebe, F., & Akbaş, Y. (2014). Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1), 57–83.
- Liu, S., & Su, Y. (2021). The Impact of The Covid-19 Pandemic on The Demand For Density: Evidence from The Us Housing Market. *Economics Letters*, 207. doi: 10.1016/j.econlet.2021.110010
- mevzuat.gov.tr. (2024). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*. Mevzuat Bilgi Sistemi. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2709&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>
- Miles, D. (1996). Property and Inflation. *Journal of Property Finance*, 7(1), 21–32.
- Milton, F. (1970). *The Counter-Revolution in Monetary Theory*. Wincott Memorial Lecture. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadFile?p=IrDUp2zjmX6dEZtnCx10ESRrQK4NsV81S1QS6dHAqtW2ats9JKLLdUxQffOwqHDjVhaDAWb4skBfunhIjIzmxENOrCICbNu9EhM4JohO2c=>
- mordorintelligence.com. (2024). *Turkey Residential Real Estate Market Size and Share Analysis, Growth Trends and Forecasts (2024-2029)*. <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/residential-real-estate-market-in-turkey>
- Mundra, K., & Uwaifo Oyelere, R. (2017). Determinants Of Homeownership Among Immigrants: Changes During the Great Recession And Beyond. *International Migration Review*, 52(3).
- OECD. (2022). *Housing Prices (indicator)*. <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>
- Owusu, T. Y. (1998). To Buy or Not to Buy: Determinants of Home Ownership Among Ghanaian Imigrants in Toronto. *Canadian Geographer/Le Géographe Canadien*, 42(1), 40–52.
- Özdemir, D. (2011). The Role of the Public Sector in the Provision of Housing Supply in Turkey, 1950-2009. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(6), 1099–1117. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00974.x>
- Özkurt, H. (2007). Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü: Gelişimi ve Alternatif Finansman Modelleri. *Sosyal Bilimler Dergisi*, 1.
- Painter, G., & Redfean, C. L. (2002). The Role Of İnterest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 25, 243–267.
- residencepermitturken. (2024). *Expected Balance in Turkish Housing Market Not Achieved*. Turkey iResidence.
- Sarica, S. O. (1983). Turkish Housing Policies : A Case Study On Mass Housing Provision in The Last Decade. *Electronic Theses and Dissertations. Paper*. <https://doi.org/https://doi.org/10.18297/etd/1264>
- Şengül, H. . (2001). *Kentsel Çelişki ve Siyaset, Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar*. WALD Yayınları, Demokrasi Kitaplığı.

Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2019). *On birinci Kalkınma Planı (2019-2023)*.

Subaşı, S. Ö., & Baycan, T. (2022). Impacts of the COVID-19 pandemic on private rental housing prices in Turkey. *Asia-Pacific Journal of Regional Science*, 6(3), 1177–1193. <https://doi.org/10.1007/s41685-022-00262-7>

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2024). *Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları*. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/11/Sektorler-Itibariyla-Sabit-Sermaye-Yatirimlari-Toplam-Kamu-Ozel_15112023.xlsx

TCMB. (2012). Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti. *Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası*. <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/68473844-b17e-4dab-bc1f-802e4fc31c07/Bulten27.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=68473844-b17e-4dab-bc1f-802e4fc31c07>

TCMB. (2022). *Parasal Gelişmeler Raporu*. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/fbd95ed0-30d3-4333-9b68-27d069b83e21/Parasal-Gelistmeler-Raporu.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-fbd95ed0-30d3-4333-9b68-27d069b83e21-n.vLm08>

TCMB. (2024). *Elektronik Veri Dağıtım Sistemi*. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası. <https://evds2.tcmb.gov.tr/>

TDK. (2024). *Konut*. Türk Dil Kurumu. <https://sozluk.gov.tr/>

Tekeoğlu, M. (1990). Enflasyon Tasarruf İlişkisi. *Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, XI(1–2).

Tinson, A., & Clair, A. (2020). Better Housing is Crucial for Our Health and the COVID-19 Recovery. *The Health Foundation*, 20(11), 1–25.

TÜİK. (2024a). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri*. Türkiye İstatistik Kurumu. [https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=Ortalama hanehalkı büyüklüğü](https://data.tuik.gov.tr/Search/Search?text=Ortalama%20hanehalk%C3%BCy%C3%BCkl%C3%BCg%C3%BC)

TÜİK. (2024b). *Finansal Yatırım Araçlarının Yıllara Göre Dönemsel Reel Getiri Oranları*. Türkiye İstatistik Kurumu.

TÜİK. (2024c). *Hanehalkı Tipleri Hakkında Genel Açıklama*. Türkiye İstatistik Kurumu. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadFile?p=lrDU2zjmX6dEZtnCxl0ESRrQK4NsV81S1QS6dHAqtW2ats9JKLLdUxQffOwqHDjVhaDAWb4skBfunhIJlzmxEENOrCICIBNu9EhM4JohO2c=>

TÜİK. (2024d). *Konut İstatistikleri*. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insa-ve-konut-116&dil=1>

TÜİK (2024). İnşaat Maliyet Endeksi. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>

Turan, N. (1993). Konut Sorununun Çözümünde Belediye, Kooperatif ve Toplu Konut İdaresi'nin Rolü. *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 11(1), 45–57.

Veblen, T. (1995). *Aylak Sınıfı* (Çev: İnci User (ed.)). Marmara Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Matbaası.

Xhignesse, G., Bianchet, B., Cools, M., Gathon, H., Jurion, B., & Teller, J. (2014). An Econometric Analysis of Homeownership Determinants in Belgium. *In Computational Science and Its Applications–ICCSA 2014: 14th International Conference*, 65–79.

Yıldırım, M. O., & İvrendi, M. (2017). House Prices And The Macroeconomic Environment in Turkey. *Economic Annals*, LXII.

Zhou, X., & Clements, S. (2010). The Inflation hedging ability of real estate in China. *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 16(3), 267–277.

Çıkar Çatışması: Yoktur.

Finansal Destek: Yoktur.

Etik Onay: Yoktur.

Yazar Katkısı: İhsan KURTBAŞ (%50), Mustafa Caner TİMUR (%50)

Conflict of Interest: None.

Funding: None.

Ethical Approval: None.

Author Contributions: İhsan KURTBAŞ (50%), Mustafa Caner TİMUR (50%)