

## Neoliberalizm ve Finansallaşma Bağlamında Derinleşen Konut Krizini Anlamak: 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu\*

### Understanding The Deepening Housing Crisis in The Context of Neoliberalism and Financialization: 2008 Crisis and The Global Housing Crisis

Sinan Araman<sup>1</sup>

DOI: [10.59445/ijephss.1495527](https://doi.org/10.59445/ijephss.1495527)

**Atf / Cite:** Araman, S. (2024). Neoliberalizm ve finansallaşma bağlamında derinleşen konut krizini anlamak: 2008 krizi ve küresel barınma sorunu, International Journal of Economics, Politics, Humanities & Social Sciences, 7(4), 291-315, <https://doi.org/10.59445/ijephss.1495527>

#### Araştırma Makalesi / Research Article

**Makale İlk Gönderim Tarihi / Recieved (First):** 04.06.2024

**Makale Kabul Tarihi / Accepted:** 21.09.2024

**Lisans Bilgisi / License Information:** Bu çalışma, Creative Commons Atf-Gayri Ticari 4.0 Uluslararası Lisansı (CC BY NC) ile lisanslanmıştır. / *This work is licensed under Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License (CC BY NC).*

**İntihal Kontrolü / Plagiarism Checks:** Bu çalışma, iThenticate yazılımınca taranmıştır. İntihal tespit edilmemiştir. / *This article has been scanned by iThenticate. No plagiarism detected.*

### Özet

Bu makalede 2008 yılında başlamış olan küresel ekonomik krizin, konut sektörü ile olan ilişkisi ele alınmıştır. Makalenin amacı konut üretiminin, finansallaşma sürecinde nasıl olup da bir konut krizine dönüştüğünü ortaya koymaktır. Çalışmada betimsel analiz yöntemi kullanılmış ve aynı zamanda istatistiksel veriler yorumlanmıştır. Makalede krizin öncesinde olduğu gibi sonrasında da giderek tırmanan küresel barınma sorununun temelindeki nedenler tarihsel verilerle desteklenen kuramsal açıklamalarla analiz edilmiştir. Araştırma sonucunda konut üretiminin, barınma krizine doğru nasıl evirildiğinin ekonomi-politik nedenleri ortaya konmuştur. Sosyal devlet politikalarından vazgeçildiği kapitalizmin neoliberal dönüşüm sürecinde toplumun barınma ihtiyacı büyük bir oranda finansal sermayenin hakimiyetinde piyasa dinamiklerine bırakılmıştır. Yaşanan en büyük ekonomik çöküşlerden biri olarak tarihe geçen emlak balonu kaynaklı ABD 2008 Krizi, kapitalizmin temel çelişkileri ile birlikte bu dönüşümün bir ürünü olarak açığa çıkmıştır. Benzer şekilde 2008 öncesinde dünyanın farklı bölgelerinde yaşanan çok sayıda kriz, temel insan hakkı olarak kabul edilmesine rağmen konutun değişim değeri amacıyla üretilen bir metaya dönüştürülerek emlak piyasasının artan oranda finansallaşmasının bir sonucu olarak yaşanmıştır. Neoliberal dönüşüm ve onun belirgin özelliklerinden biri olan finansallaştırma eğilimi konut piyasasına büyük emlak şirketlerinin hâkim olmasına yol açarken, çalışanların ödeme gücünü aşan yüksek kiralar ve konut fiyatları eşliğinde küresel barınma sorununun daha da artmasına neden olmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** ABD 2008 Emlak Balonu, Neoliberalizm, Finansallaşma ve Konut Sorunu.

### Abstract

This article examines the relationship between the global economic crisis that began in 2008 and the housing sector. The aim of the article is to reveal how housing production turned into a housing crisis during the financialization process. The study used descriptive analysis and interpreted statistical data. The article analyzes the underlying reasons for the global housing problem, which escalated both before and after the crisis, with theoretical explanations supported by historical data. As a result of the research, the economic-political reasons for how housing production evolved into a housing crisis were revealed. In the neoliberal transformation process of capitalism, where social state policies were abandoned, the housing needs of society were largely left to market dynamics under the dominance of financial capital. The US 2008 Crisis, which went down in history as

\* Bu çalışma Prof. Dr. Mithat Zeki Dinçer danışmanlığında hazırlanan "Finansallaşma ve 2008 Kriz Dinamikleri Açısından Türkiye-ABD Gayrimenkul Piyasasının Karşılaştırmalı Analizi" başlıklı doktora tezinden türetilmiştir (Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, İstanbul-Türkiye, 2020). / *This article is extracted from a doctorate dissertation entitled "Finansallaşma ve 2008 Kriz Dinamikleri Açısından Türkiye-ABD Gayrimenkul Piyasasının Karşılaştırmalı Analizi", supervised by Prof. Dr. Mithat Zeki Dinçer (Ph.D. Dissertation, İstanbul University Institute of Social Sciences, İstanbul-Turkiye, 2020).*

<sup>1</sup> Dr. / PhD, Bağımsız Araştırmacı / Independent Researcher, [sinanaraman@gmail.com](mailto:sinanaraman@gmail.com), ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7283-4643>.



*Sinan ARAMAN*

*Neoliberalizm ve Finansallaşma Bağlamında Derinleşen Konut Krizini Anlamak:  
2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu*

*Vol: 7 Issue: 4  
Autumn 2024*

one of the greatest economic collapses, emerged as a product of this transformation along with the fundamental contradictions of capitalism. Similarly, many crises experienced in different parts of the world before 2008 were the result of the increasing financialization of the real estate market, where housing, despite being accepted as a basic human right, was transformed into a commodity produced for the purpose of exchange value. While the neoliberal transformation and the financialization trend, which is one of its distinctive features, has led to the dominance of the housing market by large real estate companies, it has also caused the global housing problem to increase further, accompanied by high rents and housing prices that exceed the paying capacity of workers..

**Keywords:** US 2008 Real-Estate Bubble, Neoliberalism, Financialization and the Housing Problem.

## 1. Giriş

Kapitalist üretim tarzının 1970'lerde yaşadığı küresel krizlerin akabinde devreye sokulan neoliberal politikalarla finansal sermayenin güdümünde hanehalkı, firma ve kamu/devlet borçları sürekli bir biçimde artarken, sermayenin yeniden üretimi ve birikim süreçlerinde finansal serbestleşme (deregülasyon) politikalarıyla kredi muslukları sonuna kadar açılmıştır. Küresel ölçekte daha da bozulan gelir dağılımıyla artan ölçüde yoksullaşan hane halkları borçlanarak geçinmek durumunda bırakılmıştır. Bu süreçte uzun vadeli ipotekli borçlarla piyasa dinamiklerinin insafına bırakılan temel toplumsal ihtiyaçlardan birisi barınma sorunu olmuştur.

Yoksulların barınma sorununun başta salgın hastalıklar olmak üzere toplumsal yeniden üretime dair oluşturduğu tehditler, kimi ulusal devletlerin toplumu tektipleştirme ve denetim altına almaya yönelik vatandaşlık politikaları ve 19. ve 20. Yüzyılın ilk yarısı boyunca barınma talebine yönelik toplumsal/sınıfsal mücadelelerin etkisiyle kapitalist devletler sosyal konut politikası ile sorunu çözmeye yönelirken, kapitalizmin neoliberal döneminde konut başta olmak üzere üretim, barınma, alışveriş, ulaşım vb. amaçlarla inşa edilmiş yapıları çevrenin üretimi çok büyük oranda metalaştırılıp sermayenin yatırım ve birikim iştahına terkedilmiştir.<sup>2</sup> Sermayenin güdümü ve boyunduruğu altında bir yandan emekçi kesimlerin geleceği ipotek altına alınırken, diğer yandan varlık balonları eşliğinde finansal/ekonomik krizler daha da yoğun ve sık görülür olmuştur. Konutun büyük ölçüde değişim değeri amacıyla üretilen bir metaya dönüştürülerek piyasa dinamiklerine terk edilmesi barınma sorunun küresel ölçekte büyümesine yol açtığı gibi, konutun temel bir insan hakkı olarak barınma ihtiyacını karşılayan niteliğini tahrip etmektedir. Ayrıca, konut üretiminin artan oranda finansal sermayenin güdümüne girmesi 2008 ABD örneğinde görüldüğü gibi spekülasyonun körüklenerek emlak balonlarının oluşmasına ve küresel gelir/servet dağılımının emlak tekelleri ve gayrimenkul zenginleri lehine daha da bozulmasına neden olmaktadır.

Bu Makale'de çok sayıda ülkede yaşanan konut krizinin temel nedenleri kuramsal olarak ele alındıktan sonra bu kuramsal açıklamalar çeşitli kaynaklardan elde edilen tarihsel verilerle desteklenmiştir. Makalenin ilk bölümünde konut sorununun artmasına neden olan finansal/ekonomik krizlerin tipik bir örneği ve zirve noktası olarak yaşanan ABD 2008 Emlak Balonu mercek altına alınarak incelenmiştir. İkinci bölümde ise 2008 Krizi'nin ardından artarak sürmekte olan barınma krizine dikkat çekilerek konut sorunu ve emlak balonu kaynaklı finansal krizler arasındaki ilişkilere dikkat çekilmiştir. Bu bölümde barınma krizi olarak ifade edilen konut sorununun küresel ölçekte arttığına dair örnekler konuyla ilgili haberlere ayrıntılı bir şekilde yer veren gazete arşivleri taranarak elde edilmiş ve yorumlanmıştır.

## 2. 2008 ABD Emlak Balonu ve Krizin Temel Dinamikleri

Küresel ölçekte yaşanan 2008 Krizi ABD emlak piyasasından başlayarak sahip olduğu bağlantılar üzerinden tüm dünya ekonomisini etkisi altına alarak sarsmıştır. 2008 öncesinde ABD emlak balonunu şişiren başlıca faktörlerden birisi kapitalizmin 1970'li yıllardan sonra geçirdiği neoliberal dönüşümün sonucunda ekonomide finansallaşma olgusunun olağanüstü seviyelere çıkmış olmasıdır. Aşırı finansallaşma, kumar masasında bahsi artırdıkça arttıranların yaptığı gibi konut fiyatlarının olağanüstü bir şekilde artmasına, menkul kıymetleştirmenin türlü biçimleriyle merkezinde gayrimenkullerin bulunduğu bir finansal balona yol açmıştır.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Bu konuda bkz. Madden D. ve Marcuse P.(2021)., Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak, çev. Şerife Güneş, Ankara: İdealkent Yayınları; Tekin, C. (2022)., Yuvayı Kaybetmek, İstanbul: NotaBene Yayınları.

<sup>3</sup> 1973'te askeri darbe Şili'de uygulandıktan sonra neoliberalizm 1979 yılında Britanya'da M. Thatcher, ABD'de ise 1981 başında R. Reagan ile bütünüyle iktidara taşınmıştır. Neoliberalizmin küresel ölçekte hayata geçirilmesinde Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Bankası (DB), Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) gibi uluslararası sermaye kuruluşları etkin olmuştur.

“Kansas City’de, ya da yakınında, herbiri yaklaşık olarak üç oda içeren, hâlâ çölde bulunan bazı sefil, küçük tahta kulübeler gördük; arsa bedeli 600 dolardı ve ancak o küçük evin büyüklüğündeydi; kulübenin bedeli de bir ikinci 600 dolardı, yani birlikte, kentten bir saat uzaklıkta, çamurlu bir çöl içindeki o küçük sefil şey için 4.800 mark. Bu yolla işçilerin bu meskenleri almak için dahi ağır ipotek borçları altına girmeleri gerekmekte ve böylece işverenlerin açıkça kölesi haline gelmektedirler. Evlerine bağlıdır, uzaklaşamazlar ve kendilerine sunulan çalışma koşulları ne olursa olsun tahammül etmek zorundadırlar” Engels (1992: 33-4).

Yukarıdaki pasaj F. Engels’in “Konut Sorunu” başlıklı çalışmasında yer verdiği, 28 Kasım 1886 tarihli, E. Marx-Aveling’e ait, Indianapolis’te yayınlanmış bir mektuptur. Engels bu mektupta geçen olgulardan hareketle hızla gelişen Amerikan kentlerinin açığa çıkardığı barınma sorununun “işçiyi kendi evine bağlayarak” çözme yoluna gidildiğine dikkat çekiyor. Engels’in belirttiği gibi ipotekle borçlandırma yöntemi nedeniyle emekçiler kendilerine dayatılan çalışma şartlarına “tahammül etmek” zorunda kalmaktadır. Aradan geçen onca zamana rağmen kapitalizmin yaşadığı krizleri aşmak üzere 1970’lerde neoliberal politikalarla devreye sokulan sermaye birikim modeli nedeniyle emekçi sınıflar farklı tarihsel koşullarda benzer bir durumu yeniden yaşamaktadır.

Kapitalist üretim tarzının başından beri görülmesine karşın varlık fiyat balonları neoliberal dönemde daha da sık yaşanmaktadır. Varlık fiyat balonlarının önemli bir biçimi olan emlak balonlarının en doruk noktası 2008 ABD Krizi olmuştur. Varlık fiyat balonu kısaca servet oluşturma potansiyeline sahip bir varlık üzerinde yatırımların yoğunlaşması ve spekülasyon beklentilerinin etkisiyle ilgili varlığın piyasa değerinin gerçek değer çok üstünde işlem görmesi durumu olarak tanımlanabilir.<sup>4</sup> Konuyla ilgili araştırmaları bulunan Brunnermeier varlık fiyat balonunu, bir varlık grubundaki fiyatların o varlıklara sahip olanlarca daha yüksek bir fiyattan satılma beklenti ve düşünceleri nedeniyle, bu varlıkların gerçek fiyatının çok üstünde işlem görmesi durumu olarak açıklamıştır. Kindleberger ise gayrimenkulde olduğu gibi varlık balonunu, fiyatların ani ve şiddetli çöküş sürecinden önceki spekülasyon, irrasyonel çöşku vb. faktörlerin etkisiyle belirli bir süre boyunca olağanüstü boyutlarda artması biçiminde tarif etmiştir (Kaykusuz, 2014: 6).

Finansal krizlerin tarihini araştıran Kindleberger ve Aliber (2014)’e göre, 17. yüzyıldan bugüne on büyük finansal kriz yaşanmıştır. Bu krizlerin çoğunluğunda hisse senedi ve gayrimenkul balonları birlikte görülmüştür. 1970’lerden bu yana kur, hisse senetleri, emtia, ve gayrimenkul fiyatlarındaki olağanüstü hareketler, küresel ölçekte dört finansal krize neden olmuştur. 1980’lerin başındaki ilk kriz dalgasında gelişmekte olan çok sayıda ülke dış borç krizine sürüklenirken, daha sonra yaşanan finansal balonlar gayrimenkul piyasasına aktarılan kredilerden kaynaklanmıştır.

1970’lerden sonra kentsel mekânların sonuna kadar sermaye birikimine açılması kredi ve konut balonlarını ateşlemiştir. Kapitalizmin karşılaştığı 1970’lerdeki krizlerin akabinde devreye sokulan neoliberal politikalarla finansal sermayenin devletle ittifak halinde kentsel mekanların yenilenme

---

Neoliberalizm iki önemli evreden geçmiştir. 1980’lerde gerçekleşen “Washington Uzlaşısı” ile sosyal refah devleti ile ithal ikameci politikalarının tasfiyesi sürecine girilerek ekonomide devlet müdahalesine karşı çıkmıştır (Akçay ve Türkay, 2006: 325; Fine, 2001). 1990’ların sonlarında ise Latin Amerika, Türkiye, Doğu Asya vd. ülkelerde yaşanan krizler nedeniyle Post-Washington Uzlaşısı’na gidilerek devlete “kalkınma sürecinin” etkin bir aktörü misyonu biçilmiştir (Öniş ve Şensen, 2003: 15). Kapitalizmin neoliberalizm sürecinde para, meta ve üretken biçimindeki sermayenin bütün formlarına küresel ölçekte serbest dolaşım koşulları sağlanmıştır. Birinci küreselleşme dalgasının yaşandığı 19. Yüzyılda daha çok para ve ticari (meta) sermaye küresel ölçekte serbest dolaşım kabiliyeti elde ederken, 20. Yüzyılın son çeyreğindeki neoliberalizm dalgası ile hayata geçirilen ikinci büyük küreselleşme dalgasında para, ticari ve üretken formlarıyla sermayeye “serbest” dolaşım koşulları sunulmuştur (Türkay, 2009: 256).

<sup>4</sup> Fiyat balonlarının oluşumuna konu olan varlıklar hisse senedi, emlak, altın vb. yatırım araçlarıdır. Ancak, kimi durumlarda spekülasyon nedeniyle lale soğanı gibi herhangi bir emtia da fiyat balonuna konu olabilmektedir. Hatta, tarihte bilinen ilk büyük varlık balonu Osmanlı’dan ithal edilerek ticareti yapılan laleler üzerinde ortaya çıkmıştır. 1630’larda gerçekleşen bu olayda o dönem açısından kapitalist nitelikte ticari ve sinai faaliyetlerin yoğunlaştığı öncü ülkelerden biri olarak bilinen Hollanda’da Kasım 1636 ile Şubat 1637 arasında lale soğanının fiyatları 20 kat yükselmiştir. Öyle ki, o tarihlerde kimi lale fiyatları Hollanda’da lüks bir evin değerine ulaşmıştır. Mayıs 1637 ise lale fiyatları hızla düşerek %100 yakın bir değer kaybına uğramıştır. Bu süreç “lale çılgınlığı” olarak anılmıştır (Birdal, 2018: 40).

## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

yatırımlarına küresel düzeyde el attığına dikkat çeken Harvey (2013: 52-57)'e göre, 1997-1998 Doğu ve Güneydoğu Asya, 1998 Rusya, 2001 Arjantin vb. krizlerinde gayrimenkul balonları önemli bir role sahiptir. Aynı şekilde 2008 krizi ile daha büyük ölçekte ABD'de patlayan emlak balonu, emlak spekülasyonları eşliğinde kentsel yatırımların bir sonucu olarak açığa çıkmıştır. Malezya, Güney Kore, Tayvan gibi Doğu Asya ülkelerinde yaşanan finansal krizleri inceleyen Mera ve Renaud ise bu krizleri gayrimenkuldeki kontrolsüz büyüme süreci ile açıklamışlardır. Yazarlar, bu krizler öncesinde finansal sektörün sunduğu aşırı kredi kaynaklarıyla gayrimenkul faaliyetlerinin olağanüstü bir şekilde büyüyerek balona neden olduğunu, balonun patlamasının ardından ise geride iflas etmiş inşaat şirketler, batık bankalar, yarım kalan gökdelenler ve tamamlanamayan büyük ölçekli projeler bıraktığını belirtmişlerdir (Yeşilbağ, 2016: 601-603).

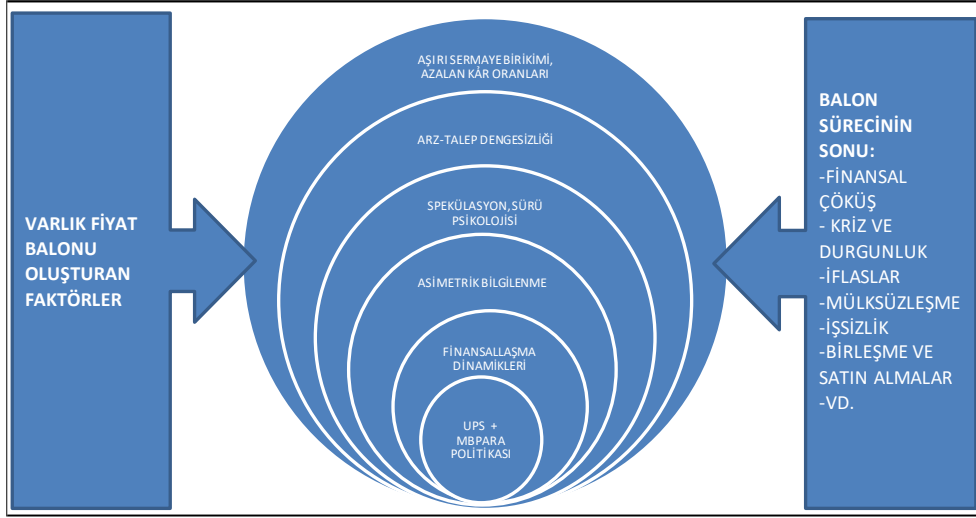
2008 Krizi, kapitalist üretim sisteminin temel çelişkilerinden kaynaklanmakla birlikte krizin daha da derinleşmesi neoliberalizmin finansallaşma dinamikleri tarafından harekete geçirilmiştir. Teknoloji şirketlerinin hisselerinde oluşan balonunun neden olduğu ABD 2001 dot-com krizinin akabinde birikmiş sermayenin yoğun bir biçimde gayrimenkul yatırımlarına yönelmesi konut fiyatlarında ve gayrimenkul dayalı menkul kıymetlerde spekülasyonu tetikleyerek fiyatları uçurmuştur. ABD Merkez Bankası FED'in faiz politikaları sürecin oluşmasına katkıda bulunurken, ipotekli kredi başta olmak üzere birinci ve ikinci finansman kaynağı sunan finansal kuruluşların asimetrik bilgilenmeye dayalı kredi ve menkul kıymet işlemleri emlak çılgınlığını üst seviyelere taşımıştır. Sürecin sürdürülemez boyutlara erişmesinin ardından emlak balonunun hava kaçırmaya başlamasıyla fiyatlar tepetaklak aşağı sürüklenince saadet zinciri kopmuştur. ABD ekonomisinin dünya piyasası olan sıkı bağlantıları, FED'in küresel ekonominin MB'si olma konumu, ABD konut kredilerinin artan cazibesi nedeniyle menkul kıymetlere yönelik küresel sermaye yatırımları, 2008 Krizi'nin tüm dünya piyasalarına doğru yayılmasına zemin sunmuştur. Birdal (2018: 90-91)'e ait 2008 Krizi'ne dair aşağıdaki tespitlerde emlak balonunun temel dinamiklerinin birçoğuna işaret edilmektedir:

*“2000’lerden itibaren reel sektördeki **kâr oranlarının durağanlaştığı** ve güvenli yatırım aracı olarak görülen ABD hazine tahvillerinin getirisinin hızla gerilediği bir ortamda finans piyasalarında **biriken fonlar büyük oranda ABD mortgage piyasasına yöneldi**. Uluslararası finans sermayesinin bu yöneliminde **‘menkul kıymetleştirme’** büyük rol oynarken, böylece ABD emlak piyasasındaki kontratlardan kaynaklanan risk uluslararası piyasalara taşınmaya başladı. Diğer yandan, **Fed’in düşük faiz politikası** kredi talebini körükledi ve **yüksek riskli ve değişken faizli kredilerin pazardaki payı hızla tırmanmaya başladı**. Kredi maliyetlerin benzeri görülmemiş bir oranda ucuzlaması ve emlak talebindeki hızlı artış piyasada **spekülatif bir balonun oluşmasına yol açtı**. Burada kritik bir diğer unsur ise **ev fiyatlarındaki hızlı artışın özsermaye oranında yarattığı artış dolayısıyla tüketim talebine yönelik ikinci ipoteklerin yaygınlaşması oldu**. Böylece ABD ekonomisi emlak fiyatlarındaki artışın beslediği bir **kredi patlamasına sahne olurken, tüketici talebindeki artış bu yolla kalıcı kılınarak ABD ekonomisinin 1990’ların sonunda içine düştüğü ekonomik duraklama aşımaya çalışıldı**.”<sup>5</sup>*

Yukarıdaki analiz ve alıntılardan hareketle 2008 emlak balonu biçimindeki finansal krizin temel dinamiklerini 6 başlık halinde sıralamak mümkündür: 1- Aşırı Sermaye Birikimi ve Azalan Kâr Oranları; 2- Uluslararası Para Sistemi (UPS) ve Merkez Bankası (MB) Para Politikası; 3- Finansallaşma Mekanizmaları: Aşırı Kredi Arzı, Hayali Sermaye, Gölge Bankacılık, Vd.; 4- Asimetrik Bilgilenme: Ters Seçim ve Ahlaki Riziko; 5- Spekülatif Beklentiler ve Sürü Psikolojisi; 6- Arz –Talep ve Fiyat-Değer Dengesizliği. Özgün tarafları olmasına ve de faktörlerin hepsinin her ülke için etkin olmamasına karşın 1970’lerden sonra kapitalist üretim sürecinde açığa çıkan finansal krizlerin temel dinamiklerini bir döngü biçiminde aşağıdaki gibi gösterebiliriz:

<sup>5</sup> Metin içindeki vurgular yazara aittir.

Şekil 1. Varlık Fiyat Balonları ve 2008 Krizinin Temel Dinamikleri



**Kaynak:** Araman, 2020.

2008 Krizi öncesinde tüm bu faktörler karşılıklı etkileşim halinde harekete geçerek ABD emlak balonunun olağanüstü bir şekilde şişmesine ve bir süre sonra finansal sektörden başlayarak ekonominin şiddetli bir şekilde çökmesine neden olmuştur. Emlak balonu kaynaklı küresel ekonomik kriz sonucunda ise şirket iflasları peşpeşe yaşanırken ABD ve çok sayıda Avrupa ülkesinde milyonlarca insan evini ve işini kaybetmiştir. İlerleyen alt başlıklarda bu faktör ve dinamiklerin 2008 krizinde nasıl ve ne yönde etkide bulduklarını olabildiğince özet halinde ve mümkün olduğu ölçüde ampirik verilerle gösterilmiştir.

## 2.1. Aşırı Sermaye Birikimi ve Azalan Kâr Oranları

Kısa dönemde çok farklı dinamiklerin etkin olduğu özgün durumların olmasına karşın kapitalizmin uzun erimli krizlerinin altındaki temel dinamik sermayenin organik bileşimindeki artışa bağlı olarak yaşanan aşırı sermaye birikimi ve azalan kâr oranları eğilimidir. Marx'ın belirttiği gibi ekonomik faaliyetlerin belli döngülerinde sermayenin organik bileşimi artarken artı-değer oranı düşmektedir. Artı-değerin azalması ise kârları sistematik olarak düşürmektedir. Çünkü kârın kaynağı üretim sürecinde elde edilen artı-değerdir (Bell ve Cleaver, 2002). Toplumsal artı-değer, mevcut sermaye için (kârları düşürmesi nedeniyle) yetersiz kalınca aşırı birikim krizi patlak vermektedir.<sup>6</sup>

1970'lerde kapitalist üretimin yaşadığı krizlerden çıkılması amacıyla neoliberal politikalar eşliğinde birikmiş ve atıl durumdaki fonların küresel ölçekte akışkanlığına hız kazandırılırken uluslararası sermaye, azalan kâr oranları nedeniyle yeni birikim ve pazar alanlarına kaymıştır.<sup>7</sup> Bu

<sup>6</sup> Ekonomik krizleri dışsal bir faktör olduğunu savunan anaakım iktisat okullarından farklı olarak para analizi üzerinden finansı kapitalist üretim tarzına içsel bir şekilde ele alan Marx, sermaye birikiminin içerdiği çelişkiler nedeniyle krizlerin kaçınılmaz olarak yaşandığını belirtmiştir. Kendi dönemindeki sanayi ve ticari buhranlar üzerinden sermaye birikiminin konjonktürel olarak "ortalama faaliyet, refah, aşırı-üretim, buhranlar ve durgunluk" süreçlerden geçtiğini belirten (Divitçioğlu, 2013: 5-6) Marx'a göre, kimi dışsal faktörler nedeniyle sektöre uğrama ihtimali dışında bu çevrimler, ortalama olarak 7 ila 10 yıl sürmektedir. Bu çevrimlerde sabit sermaye yatırımları belirleyici bir yere sahiptir. Marx'ın Kapital III'de ele aldığı bu iş çevrimlerinde, banka kredilerin artışı, fiktif (hayali) sermayenin genişlemesi, aşırı biriken sermayenin çılgınca bir spekülasyon eşliğinde fiyatların zirve yapmasına yol açması, sermayenin organik bileşiminin artarak kâr oranlarını düşürmesi, fiyatların zirveden sonra çöküşe geçmesi, düşüşe geçen fiyatlar nedeniyle sermayenin değersizleşmesi vb. sürece özgü analiz ve tespitler içerilmiştir (Brenner, 2012: 44-6).

<sup>7</sup> Kapitalist üretimini aşırı biriken fonların önemli bir kaynağı teknolojik gelişmeye bağlı olarak işçi başına sömürü ve artı-değer oranında artış sağlayan verimliliktir. Örneğin Keynesçi sosyal devlet politikalarının izlendiği 1947-1970 yılları arasında ABD'de verimlilik %100 ücretler ise %90 düzeyinde artış göstermiştir. Ancak, neoliberal dönem olarak bilinen bu süreçten sonraki 40 yılda denge sermayenin lehine aşırı bozulmuştur. Keza, 1970'i takip eden 40 yılda reel ücretlerde %13 düzeyinde

## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

süreçte yaşanan her kriz bir sonrakinin temellerini hazırlamıştır. Örneğin, sermayenin iş çevrimi döngülerinin bir sonucu olarak NASDAQ (Amerikan Borsası Teknoloji Endeksi) teknoloji balonu 2000'lerin başında patlarken, “dot-com krizi” olarak da bilinen bu olayın akabinde ABD piyasasındaki atıl fonlar o süreçte gelişmekte olan ABD emlak piyasasına yönelmiştir.<sup>8</sup> Harvey, (2010: 55)'in deyişiyle bu dönemde ABD’de finans kapital “*sermaye fazlasını emme sorununu*” çözmek üzere yoğun bir şekilde gayrimenkule akmıştır.

Teknoloji balonunun akabinde ABD’deki mortgage piyasası hızla büyümeye başlarken ABD’deki atıl fonların önemli bir bölümü Amerikan gayrimenkul sektörüne kaymıştır. Kazanç potansiyeli nedeniyle uluslararası finansın da yatırım iştahını kabartan ABD mortgage piyasası, Amerikan hükümeti ve FED’in sektöre yönelik finansman standartlarını gevşetmesi kredi maliyetlerini ucuzlatırken, “subprime” olarak bilinen yüksek riskli kredilerin teşvik ederek hızla artmasına yol açmıştır. Amerikan emlak piyasası ve bu piyasaya dayalı geliştirilen menkul kıymet borsasına aşırı yönelim konut başta olmak üzere gayrimenkul fiyatlarını hızla artış sürecine itmiştir. Emlak kredilerinin açıldığı birinci piyasanın yanısıra emlak kredilerinin dayanak edildiği menkul kıymet türlerinin ihraç edilerek işlem gördüğü ikincil piyasa üzerinden yerel ve küresel finansal kuruluşlar bu piyasaya eklenerek kredilerin taşıdığı risklerle birlikte finansal işlem hacmini olağanüstü boyutlara taşımışlardır. Bu sürecin sonucu “merkezinde inşaat ve finansın bulunduğu, küresel piyasaların da etkisiyle” talebin tetiklendiği olağanüstü boyutlarda finansal bir balonu ortaya çıkarmıştır (Birdal, 2018).

Kapitalizmin neoliberal döneminde birikmiş özel rezerv ya da fonlar, faiz ve kâr oranlarının görece yüksek olması nedeniyle gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelirken, bu ülkelerde birikmiş rezervler ise düşük getiri potansiyeline rağmen güvenli liman olma özelliği nedeniyle başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin ihraç ettiği tahvil, bono vb. menkul kıymetlere yönelerek ters yönde daha büyük finansal akımlar ortaya çıkarmıştır (Lapavitsas, 2009). Örneğin, 2000-2007 yıllarını kapsayan bir tabloya göre Çin, Rusya ve Hindistan gibi ülkeler döviz rezervlerini 2000-2007 aralığında 10 ila 20 kat artırırken, ABD hazine tahvillerine yönelik ülke dışından yapılan yatırımlar 1994’den 2009’a %14 seviyelerinden %30’a çıkmıştır. 2008’de patlak veren emlak krizi öncesinde ise türev ürünler içinde yer alan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Mortgage-Backed Securities-MBS) türündeki finansal varlıklara yönelik yabancı yatırımların payı ise %20 düzeyinde gerçekleşmiştir (Birdal, 2018: 54).

Anlaşıldığı gibi, 2008 Krizi öncesinde küresel fonlar açısından ABD emlak piyasası iştah kabartırken aşırı kredi ve menkul kıymetleştirme eşliğinde tarihin en büyük balonlarından biri tetiklenmiştir. Neoliberal dönemde hayata geçirilen uluslararası para sistemi (UPS) ve merkez bankası (MB) para politikası ise bu tür balonların oluşumunda en önemli faktörlerden biri olmuştur.

## 2.2. UPS ve MB Para Politikası

Kapitalizmin 1970’li yıllarda yaşadığı krizlerin akabinde sabit kur üzerine kurulu Bretton Woods Sistemi (BWS) çökerken 1973’de kurlar dalgalanmaya bırakılarak esnek kur sistemlerine geçilmiştir. Bu dönüşüm süreci ile MB’lerin işlevi değiştirilmiştir. Esnek kur ve finansal serbestleşme

---

bir artış kaydedilirken, verimlilikle %154 oranında bir artış yaşanmıştır. Kahveci’nin de vurguladığı gibi ABD’de bu süreçte gelir dağılımı iyice bozulurken kâr oranlarındaki düşüş üretimdeki verimlilik artışıyla telafi edilmiştir. Çalışanların reel ücretlerindeki erime sonucunda ise hane halkları borçla yaşamak zorunda bırakılmıştır. (Kahveci, 2012: 92-93).

<sup>8</sup> 1980’lerin başlarında yaygınlaşmaya başlayan bilgisayar teknolojilerinin kullanımı sonucunda Microsoft, IBM gibi bilişim firmaların hisse senetleri olağanüstü bir şekilde artışa geçmiş, 1996’dan 2000’e Nasdaq Borsası Teknoloji Endeksi 600’den 5000’e tırmanmıştır. 2000 yılından itibaren düşüşe geçen endeks 2002’de 800 seviyesine inmiştir. 2000 Mart ile 2002 Ekim arasında teknoloji borsasındaki şirketler 5 trilyon dolar piyasa değeri kaybına uğramıştır. Bu süreçte FED krizin ateşini söndürmek için 1987’de yaşanan borsa krizinde yaptığı gibi faizleri hızla düşürme yoluna girmiştir. Öyle ki, tam 11 kez indirme kararıyla 2001’de %6,5 düzeyinde olan gecelik faiz oranı %1,75’e kadar düşürülmüştür. 2003 Haziranı’nda %1’e kadar düşen faiz oranları ABD emlak yatırımlarını çöştürmüştür. Yani, teknoloji balonu kaynaklı krizin yol açtığı resesyon sürecini atlattık amacıyla devreye sokulan düşük faiz politikası bu kez de emlak balonuna neden olacak şekilde konut piyasasına aktarılmıştır (Kahveci, 2012: 107-109).

sürecinde para arzını kontrol edecek özerk bir otorite olarak MB'lerin temel hedefi enflasyonu önlemek üzere fiyat istikrarını sağlamak olarak belirlenmiştir. MB'nin enflasyon karşıtı politikaları ile birlikte faizlerin düşürülmesi Akçay'ın belirttiği gibi üç temel sonuca yol açmıştır. Bu süreçte reel ücret artışlarının baskı altına alınması toplam talebi olumsuz etkilerken, artan borçlanma olanakları ile talep azalışının önüne geçilmek istenmiştir. MB yeni politikasının ikinci önemli sonucu ise finansal serbestleşme nedeniyle ulusal ekonomilerin uluslararası sermaye ve yatırımları çekmek üzere yarışa girmiş olmasıdır. Serbestlik ortamında rekabete tutuşan uluslararası fonlar ise dünya piyasalarının sunmuş olduğu faiz farklarını fırsata çevirmek üzere harekete geçmiştir. Bunlarla bağlantılı olarak MB para politikasının yol açtığı üçüncü sonuç ise, iş çevrim süreçlerini hızlandırıp varlık fiyatlarında balonlar oluşturacak şekilde etkide bulunmuş olmasıdır (Akçay, 2017: 46-58).

Kapitalizmin neoliberal döneminde “bağımsız” kılınan MB'lerin para politikasının temel amacı olan fiyat istikrarı, en başta finansal kesimin temel bir talebi olmuştur. Keza, enflasyon oranı “finansal varlıkların reel değerini aşındıran bir süreç” olduğu için finansal sermayenin arzulamadığı bir durumdur (BSB, 2007: 38-40). Diğer yandan MB'lerin enflasyon karşıtı para politikası, varlık fiyat balonlarına ve finansal krizlere zemin sunmaktadır. Kansu (2011: 48-50)'de belirtildiği gibi kredi artışı ve varlık piyasalarında balon oluşturan fiyat yükselişlerini düşük enflasyon ile eşanlı varolması kimi koşullara bağlıdır. ABD, Japonya vb. gelişmiş kapitalist ülkelerde verimlilik artışları sonucunda elde edilen yüksek miktardaki kurumsal kârlar ekonominin arz yönünü desteklerken, düşük enflasyonun uyardığı iyimser beklentiler bir yandan tüketim harcamalarının ve kredilerin artmasını teşvik ederken öte yandan varlık fiyatlarını yukarı doğru itmektedir. Düşük enflasyon, artan varlık fiyatları ve güçlü ekonomik büyüme üçlüsü aşırı iyimser beklentiler oluştururken, artan talep kendi kendini besleyen bir döngüyle yatırımların aşırı yoğunlaştığı bir varlıkta süreci balona doğru sürüklemektedir.

2008 Krizi'ne dair IMF'nin 2009 yılındaki hazırladığı Rapor da MB düşük faiz politikasının yol açtığı sonuç ile birlikte Kansu'nun sunduğu çerçeveyi desteklemektedir. Rapora göre, kredi verme standartlarının gevşetilmesi konut yatırımları ve fiyatlarında keskin artış eşliğinde konut teminat değerlerini yükseltip kredi faiz oranlarının düşmesine yol açmaktadır. Kredi çarpan mekanizmasının devreye girmesiyle kredi talebini körükleyen bu süreç kendi kendini besleyen bir döngüyle tüm tüketim mallarına yönelik talebi de uyarmaktadır. Bu durum TÜFE'yi yani tüketici enflasyonunu yukarı doğru iterken, pozitif verimlilik şokları TÜFE'yi düşürüp konut yatırımlarıyla birlikte kredi talebini artırmaktadır (IMF, 2009).

2008 öncesinde FED'in fiyat istikrarına yönelik ısrarlı düşük faiz politikası ABD emlak balonunu şişirecek şekilde kredi hacmini, menkul kıymetleştirmeye dayanan finansal işlem hacmini ile birlikte finansal riskleri arttırmıştır. 2008 emlak balonunu inceleyen çok sayıda araştırmacının tespiti bu yöndedir. Örneğin Kindleberger ve Aliber (2014;11) tarafından FED'in ısrarla izlediği düşük faiz politikasının sonucunda ABD'de gayrimenkul fiyatlarının 2002'den itibaren genel fiyat düzeyinin yani enflasyonun üç katı üstünde bir artış kaydettiği belirtilmektedir.

ABD'de 2003 yılı içinde 0,98 seviyesine kadar düşmüş olan faiz oranı Eylül 2007'de 5,25'e yükselmiştir. Yükselen faiz oranlarının kredi geri dönüşlerinde işaret ettiği risk durumuna rağmen mortgage kredilerine yönelik ek düzenlemeler getirilmesi yönündeki uyarılar FED tarafından dikkate alınmamıştır. FED, ısrarlı bir şekilde piyasanın kendi kendisine denge sağlayacağı inancıyla hareket etmiştir (BDDK, 2008: 6). Sonuç olarak, FED'in fiyat istikrarı adına izlediği faizleri düşük tutma ısrarı yönündeki politikası, ABD'de 2000'li yılların başından itibaren çok geniş bir kesimi konut yatırımlarına sevk ederken, kriz alametlerinin iyice belirlemeye başladığı 2006'dan itibaren faiz oranlarının aşamalı bir biçimde artırılması ve 2007'de ise değişken faizler nedeniyle kredi maliyetlerini riskli bir düzeye taşıyacak mahiyette yüksek bir düzeye çıkarılması saadet zincirinin kopmasına yol açmıştır (Birdal, 2009: 16-18).



## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

Özetle; en çok da finansal sermayenin bir arzusu olan fiyat istikrarı politikası neoliberalizm döneminde finansal balon ve krizleri tetikleyen faktörlerden birine dönüşmüştür. Insel (2020)'de dikkat çekildiği gibi, Monetarist iktisat kuramının “amentüsü” olan “enflasyon her yerde ve her zaman parasal bir olaydır” inancı, 2008 mali krizi sonrasında iyice “batıl itikat” konumuna düşmüştür. Keza, 2008 krizi sonrasında MB'lerin, esas olarak kamu borçlanması kâğıtlarını satın alarak dünya ekonomisine enjekte ettikleri devasa likidite, enflasyonu tetiklemeyerek finansal balonları beslemiştir. Dünya gayri safi yurt içi hasılasından daha çok artan dünya para stokuna rağmen genel fiyat seviyesindeki artışlar hemen her yerde bunun çok gerisinde kalmıştır. Faizleri düşürmek gayrimenkul ve finansal varlık fiyatlarının artışıyla birlikte finans ve gayrimenkul balonunun şişmesine yol açmaktadır. Dünya piyasalarına enjekte edilen likidite bolluğu mali kapitalizmin hâkimiyeti nedeniyle gayrimenkul başta olmak üzere varlık balonlarını şişirmektedir. Covid-19 Pandemi süreci bunun çarpıcı bir örneği olmuştur. Ki, bu süreçte hemen hemen bütün ekonomiler büyük bir daralma şoku yaşamalarına rağmen borsalar ekonomik realiteden uzak bir yükseliş veya “istikrar” sergilemiştir.

### 2.3. Finansallaşma ve Hayali Sermaye

1970'lerde krizden çıkmak üzere yeniden yapılandırılan kapitalist üretim süreçleri ve küresel üretim ağları ile üretimde verimlilik artışına karşın reel ücretlerdeki düşüşler yaşanmış, toplumsal emeğin nispi ve mutlak artı-değer sömürüsü arttırılmış, bilişim ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerle birlikte finansal piyasaların artan entegrasyonu, finansal serbestleşme ve sermayenin küresel ölçekte serbest dolaşımı sağlanmıştır. Bu süreçte neoliberalizmin güçlü bir eğilimi olarak finansallaşma<sup>9</sup> olgusu ortaya çıkarken emlak piyasası daha da yoğun bir şekilde spekülasyon nesnesine dönüşmüş, emlak balonları daha da sık görülür olmuştur. Bu durum konut sorununun daha da artmasına neden olmuştur.

Neoliberalizm sürecinde finansal sektörünün ekonomideki hacmi artmıştır. Şirketlerin önemli bir kısmı 1980'li yılların başlarından itibaren yatırımlarını hızla finansal alana doğru kaydırmaya başlamıştır. ABD finans sektörünün GSYH içindeki payı 1952-1980 arasında %12-%14'lerden 2000'lerde %20'yi aşan bir seviyeye ulaşmıştır. Finansal olmayan kuruluşların 1970-2007 yılları arasında portföy yatırımlarından sağladığı kazançlar toplam kârın %15'ine tekabül ederken bu oran 2000'lerde %40'a yükselmiştir. Hane halklarının reel gelirlerinin düşmesi nedeniyle borçla tüketimin artması, yatırım bankalarının etkinliğinin artışa geçirilerek finansal mühendislikle menkul kıymetleştirme yöntemlerinin çeşitlendirilip türev ürünler piyasasının geliştirilmesi bu sürecin temel dinamiklerinden birisi olmuştur. 1970 yılında ABD'de hanehalkı borcu/GSYH oranı %43 seviyesinde iken bu oran 1980'de %49, 1990'da %60, 2000'de %70, 2007 yılında ise %98'e seviyesine tırmanmıştır. Kamu borçlarının artışa geçtiği bu süreçte finansal ve finansal olmayan özel şirket borçları da hızla artmıştır. Hanehalkı, firma ve devleti kapsamak üzere ABD'de toplam borçların GSYH'ya oranı 1970'lerde %150 seviyelerinde seyrederken 2005 yılı itibarıyla bu oran %350' olarak hesaplanmıştır. (Birdal, 2018: 53-9).

<sup>9</sup> Finansallaşma kavramına dair yoğun bir literatür ve tartışma sürmektedir. Buradaki anlamıyla finansallaşma, kapitalizmin toplumsal emek sömürüsü ve toplumsal artı-değer üretimine dayanan özüne dair bir değişimin aksine onu finansal mekanizmalarla derinleştiren, Marx'ın “ikincil sömürü” biçimleri olarak adlandırdığı boyutu yoğunlaştıran bir süreci ifade etmektedir. Marx'ın, metaların dolaşım alanına özgü olarak ele aldığı “ikincil sömürü” emekçi gelirlerinin borçlanma nedeniyle faize aktarımı, yüksek enflasyon, fahiş fiyatlar, yüksek kiralalar, piyasa dolandırıcılığı ya da spekülasyon gibi durumları içermektedir. “İşçi sınıfının, bu yollarla da [konutların kiralaması], hem de çok büyük ölçüde soyulduğu yeterince açıktır ama işçi sınıfı onlara geçim araçları temin eden küçük tüccarlar tarafından da eşit ölçüde sömürülmektedir. İşte bu, bizzat üretim sürecinde gerçekleşen asıl sömürüyle kol kola ilerleyen, ikincil bir sömürüdür” (Marx'tan akt. Lapavitsas, 2019: 167). Birincil sömürüye dayanmakla birlikte kapitalizmin neoliberal döneminde finansal kurum ve araçların “ikincil sömürüyü” yoğunlaştıran bir şekilde ekonomide ve gündelik yaşamda artan etkisi açıktır.

## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

Yatırım bankaları ve monoline kuruluşların<sup>10</sup> yaptığı işlemlerin sonucunda 2008 krizi öncesinde menkul kıymetleştirme biçimindeki hayali sermaye ile kredi hacmi olağanüstü boyutlarda genişletmiştir. Artan kredi hacmiyle birlikte menkul kıymetleştirme biçiminde harekete geçirilen fonlar yaşanan krizin etkisini derinleştirmiştir. Türev araçlar olarak da adlandırılan bu menkul kıymet türleri kapitalizmin krizlerini daha da derinleştirdiği için bunları hayali sermaye kavramı kapsamında kısaca açmak faydalı olacaktır.

Hayali sermaye kavramı iktisat literatüründe haklı olarak en çok da K. Marx'a referansla ele alınmaktadır. Çünkü Marx, sermayenin reel/fiziksel varlığının yanı sıra onları temsil eden mülkiyet belgeleri olarak çıkarılan hisse senedi ve tahvil gibi değerli kâğıtları (menkul kıymetler) *hayali sermaye* olarak ele almıştır. Onun ele alışına göre, kapitalist üretimde gerçek sermaye, meta üretim ve dolaşım süreçlerinin birliğini kapsayacak şekilde birbirine dönüşen para, üretken ve meta sermaye formlarından oluşmaktadır. Sahiplerine temettü, faiz vb. herhangi bir gelir akımı sağlama niteliğine sahip olan hayali sermaye unsurları ise hisse senedi, tahvil, bono vb. değerli kâğıtlardan oluşmaktadır. Bu türden finansal varlıkların hayali olarak nitelenmesi doğrudan üretimle olan bağlantılarının kaybolma özellikleri ve de paradan para kazanmak (P-P') biçimindeki yanılsamaya (illüzyon) yol açmalarıdır. Organize ve tezgahüstü piyasalarda işlem gören bu türden finansal varlıkların fiyatları, konjonktürel ve spekülasyon hareketlerinden etkilenmektedir. Hayali sermaye biçimindeki bu menkul kıymetlerin fiyatları sermaye piyasasında arz ve talebe göre temsil ettikleri gerçek yatırımların gerçek değerinden sapma gösterme potansiyelleri ölçüsünde bağımsız bir şekilde belirlenmektedir (Satlıgan, 2012: 192). Haliyle, gerçek değerlerinden saptıkları ölçüde hayali değerler olarak işlem görmektedirler.

Kapitalist üretim tarzının neoliberalizm döneminde oluşan hayali sermaye değerleri olağanüstü boyutlara ulaşmıştır. Örneğin, "2000'li yılların ortalarında" dünya çapındaki üretimin yıllık değeri 50 ila 65 trilyon dolar civarında olduğu hesaplanırken, sadece yeni finansal araçlardan oluşan türev piyasalarındaki işlemlerin yıllık hacmi bu değerın 10 katı bir yükseklikle 650 trilyon dolar olarak hesaplanmıştır. Savran'ın da dikkat çektiği gibi neoliberal dönüşüm sürecinde sermaye artan oranda üretimden finansa yönelmiş ve bu alandaki operasyonlarla beslenmiştir. Paranın çok yüksek oranda finansa yönelmesi hayali sermayede olağanüstü yükselişlere ve finansal balonlara yol açıp finansal çöküş ve depresyonun koşullarını hazırlamıştır (Savran, 2013: 106,195).

ABD 2008 Emlak Krizi kumar oynayıp bahsi arttıracak şekilde hayali değerlerin gerçeklikten nasıl uzaklaştırıldığına en çarpıcı örneklerinden biri olmuştur. Örneğin, 2006 yılında açılan toplam 3 trilyon dolarlık mortgage kredilerinin yaklaşık %68'lik bölümü menkul kıymetleştirilmiştir (Birdal, 2009: 7). 2007 yılı itibarıyla küresel piyasalarda menkul kıymet piyasa hacmi 149,1 trilyon doları bulmuştur. Varlığa dayalı menkul kıymet piyasasının %60,8'sini oluşturan konuta dayalı menkul kıymetlerin %89,2'si ABD'de ihraç edilmiştir. Bu süreçte etkin rol oynayan monoline sigorta kuruluşları, oldukça yüksek kaldıraç (borçlanma) oranlarıyla risk üstelenerek sermayelerinin yaklaşık 150 katı gibi bir oranda sigorta sözleşmesi yapmışlardır. Bu kuruluşların 2008 krizi öncesindeki sigorta

<sup>10</sup> Monoline kuruluşlar ihraç edilen menkul kıymetlerin riskini belirli bir hizmet bedeliyle üstlenen kuruluşlardır. ABD'de sigorta işlevi gören bu kurumlara monoline denilmektedir. Başlangıçta belediye, hastane ve kâr amacı gütmeyen kamu kuruluşlarının tahvillerinin sigortalanması amacıyla kurulan monoline kuruluşlar, süreç içinde menkul kıymet türünde yapılandırılmış türev ürünler üzerinde işlem yapmaya başlayarak olağanüstü bir şekilde büyümüşür. 2008 Krizi öncesinde ABD'de monoline sigortaları bankalar, tasarruf kuruluşları ve Fannie Mae ve Freddie Mac gibi devlet destekli kurumlar tarafından yapılmaktaydı. Menkul kıymetleştirmeyi yapan kuruluşlar, kefalet senetleri karşılığında menkul kıymetin dayandığı alacak havuzunu bu kuruluşlara sigortalayarak alacakların ödenmeme riskini ödenecek primler karşılığında sigorta şirketine transfer etmekteydi. Bu türden kuruluşlar 2008 Krizi öncesinde özsermayelerinin yaklaşık 150 katı oranında sigorta sözleşmesi yaparak çok yüksek kaldıraç oranıyla büyük bit yükümlülük altına girmişti... Menkul kıymetleştirme ve risk transferi yöntemlerine dair daha ayrıntılı bilgi için bkz. Hepşen, A. (2010), *Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı*, İstanbul: Literatür Yayıncılık; BDDK, (2008), *ABD Mortgage Krizi*, BDDK Çalışma Tebliği.

**2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu**

büyüklüğü 2,6 trilyon dolara ulaşmıştı. 2008’de monoline kuruluşların kredi notunun düşürülmesi sonucunda menkul kıymet piyasasında yaklaşık 200 milyar dolar değerinde bir kayıp oluşmuştu (BDDK, 2008: 8-12). Dahası, bu süreçte ABD mortgage piyasasında menkul kıymet biçimindeki finansal türevlerden birisi olarak piyasaya sürülen Teminatlandırılmış Borç Yükümlülükleri (Collateralized Debt Obligations-CDO)’nın toplam değeri 2004-2007 yılları arasında “1,4 trilyon dolara ulaşırken” krizin akabinde bunlar ‘toksik’ muamelesi görmüştür ([Hürriyet](#), 17.12.2018).

2000 öncesinde gayrimenkul balonunun çok çarpıcı bir örneği de Japonya’da yaşanmıştır. 1980’lerin ikinci yarısından itibaren gayrimenkul köpüğü eşliğinde rasyonel olmayan bir büyüme sürecine giren Japonya’nın bu dönemde izlediği gevşek para politikası ile ekonomi hızla büyürken faiz oranlarındaki yüksek düşüşler banka kredilerini hızla arttırmış, ticari ve konut arsa değerlerinde olağanüstü artışlar yaşanmıştır. 1990 sonuna gelindiğinde yüzölçümü ABD’nin % 4’ün olan Japonya’nın toplam arsa değeri ABD’nin arsa değerinin 5 katına ulaşmıştı. Japonya’nın o dönemde yaklaşık 20 trilyon dolar düzeyini bulan arsa değeri dünya genelindeki toplam gelirlerin % 20’sine; mevcut hisse senedi piyasalarını toplam değerinin ise 2 katı bir değeri bulmuştu. 1991’de patlayan gayrimenkul kaynaklı bankacılık krizinin ardından 1996’da Japon ekonomisinin kaybı 100 milyar dolara ulaşmıştı. 1998’de Japon Hükümeti yangını söndürmek amacıyla finansal sisteme o dönem itibariyle GSYH’nın %12,3’ü tutarında 60 trilyon Yen (500 milyar dolar) aktarmıştı (Hepşen, 2011: 18-20).

Ercan’ın belirttiği gibi, yüksek oranlı hayali sermaye değerleri ekonomide büyümenin işareti olarak görüldüğünden bu olumlu havayla hayali sermayenin deforme ettiği fiyatlar üzerinden daha fazla borçlanılmaktadır. Ekonomik döngünün kırılma anlarında hayali değerler daha derin krizlere yol açarak gerçek değerler açısından bir temsil krizine dönüşmekte ve reel değerler hayali değerleri karşılayamaz duruma gelmektedir. 1800’lerde, 1929’da, 1987’de, 2000 ve 2008 krizlerinde bu sabun köpükleri (ya da balonlar) patlamıştır. Kriz anları hayali değerlerin gerçek değerlere dönüşme sürecidir ve bu süreçte gerçek değerler ile hayali değerler arasındaki sapmalar görece giderilmektedir (Ercan, 2005: 403-418).

Özetle; kapitalizmin neoliberal dönüşüm sürecinde ekonomide krizleri derinleştirecek şekilde finansal sermayenin bir unsuru olarak hayali sermayenin rolü artarken, sermaye birikim sürecinin sürdürülebilmesi için borçla tüketim neredeyse bir zorunluluk olarak hanehalkına dayatılmıştır. Banka ve diğer finansal kuruluşların girişimcilere, firmalara açtığı kredilerin yanı sıra tüketicilere açtığı kredilerde de muazzam artışlar yaşanmıştır. Açılan bu krediler menkul kıymetleştirme yoluyla ikincil piyasalarda satışa sunulup nakde dönüştürülerek kredi hacmi artırılmış, artan kredi hacmi ve türev ürünler piyasası spekülasyonu ve emlak balonunu daha da üst seviyeye taşımıştır. Ekonomik konjonktürün tersine dönmesiyle başta oturma amacıyla ev alan düşük gelirli kesimlerin kredi geri ödemelerinde zorlanmaya başlaması saadet zincirinin kopmasına, devasa büyüklükteki şirketlerin batmasına, dünyayı sarsan büyük bir ekonomik krize neden olmuştur. Finansallaşma ve hayali sermayenin büyük bir rol oynadığı 2008 emlak balonunun patlaması sonucunda ise konut sorunu küresel ölçekte ağırlaşan toplumsal bir gündem olmuştur.

**2.4. Asimetrik Bilgilenme**

J. M. Keynes’in geliştirmiş olduğu spekülasyon amacıyla para talebi kârlı yatırım peşindeki kısa vadeli sermaye hareketlerini ifade etmektedir. Ona dayanarak geliştirilen önemli bir kavram olarak asimetrik bilgilenme ise, alış verişi yapan iki taraf arasındaki bilgi eşitsizliği olarak tanımlanmaktadır. F. S. Mishkin’e göre finansal krizler, “asimetrik bilgilenme” sürecinin ortaya çıkmasına neden olan faktörler “ters seçim” sorunu ve “ahlaki riziko” problemidir. Finansal kurumlar ellerindeki fonları ters seçim yaparak riskli yüksek olan yatırımlara kaymasına neden olurken, yüksek kazanç elde etmek amacıyla yüksek riskli yatırımlar için finansal kurumlardan fon kullanan girişimciler ise ahlaki riziko problemine neden olmaktadır. Dolayısıyla yüksek riskli yatırım tercihi bankaları daha fazla kazanç

## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

sağlamak amacıyla yüksek faizlerle kredi vermeye teşvik ederken taşıdıkları yüksek risk nedeniyle bu projelerin başarısız olma ihtimali yüksektir. Bu durum kredilerin geri dönme olasılığını azalttığı için finansal sistem krize sürüklenmektedir (Mishkin, 1996: 2; 1998; 2007).<sup>11</sup>

ABD 2008 emlak balonunda da olduğu gibi kapitalist üretimin tarihi boyunca “ahlaki riziko” ve “ters seçim” problemleri finansal balonların arkasındaki en önemli faktörlerden biri olmuştur. ABD 2008 Krizi öncesinde sistemde yer alan başlıca aktörler olarak kredi kurumları, yatırım bankaları, emlak kuruluşları, brokerlar ve yatırımcılar yüksek kazançlar elde etmek amacıyla risk düzeyini yükselterek “ters seçim” yapmışlardır. Örneğin, Amerikan bankalarının birçoğu yeterli düzeyde araştırma yapmadan, yüksek kazançlar sağlamak için yüksek risk düzeyi grubu içine giren kişilere kredi açmaktan imtina etmediklerine dair vurgular,<sup>12</sup> 2008 krizini araştıran hemen herkesin üzerinde uzlaştığı noktalardan biridir. Bu kredilerin dayanak gösterip ikinci el varlık piyasasında işlem yaparak türev niteliğinde menkul kıymet ihraç eden yatırım bankaları ve fonları ile sigorta şirketleri ise risk düzeyini arttıran işlemlerle sürece dahil olmuştur. Brokerlar neredeyse yoldan geçen her Amerikalıyı bankalara sürükleyerek mortgage kredisi çekmeye teşvik ederken konut fiyatlarının artışının çoşturduğu spekülasyonla riskli tercihler olağanüstü boyutlarda artmıştı.

2000’li yılların başlarından itibaren FED’in para politikasının etkisiyle ABD’de piyasa faizlerinin oldukça düşük seviyelerde seyretmesi, orta ve alt gelir grubundaki Amerikan halkından kişileri de başlangıçta faiz oranı çok düşük seviyelerde bulunan değişken faizli kredilerden yararlanmak üzere konut piyasasına çekmişti. Ancak, başlangıçta oldukça düşük oranlardaki değişken faizli kredilerinin riski ise oldukça yüksekti. 4,3 trilyon doları bulan bu türden krediler 2008 Krizi öncesinde ipotekli borçlanma toplamının %47,6’sına ulaşmıştı (Kahveci, 2012: 115-7).

2008 Krizi öncesinde yatırım bankalarının türev ürünler yoluyla faiz riskini transfer ederek yüksek aracılık ve komisyon geliri elde etmeleri, bu kuruluşları durmadan yeni menkul kıymetler ihraç etmeye teşvik etmiştir. IMF 2008 Raporu’na göre 2008 krizi öncesinde “bankalar, monoline şirketleri, devlet destekli kuruluşlar ve serbest fonların da aralarında bulunduğu kurum ve kuruluşlar” kaldıracağı etkisi yüksek olan riskleri üstlenerek işlem yaparken, yatırımcılar ise piyasayı sorgulamadan ve finansal varlıkların menkul kredi derecelerine dair yeterli bilgi edinmeden, halihazırda açıklanmış olan kredi derecelerine itimat ederek yatırım yapmıştır. BDDK (2008: 7-9)’de belirtildiği gibi, 2008 Krizi öncesinde bu türden menkul kıymetleri ihraç eden kurumların yerine sadece sistemdeki “menkul kıymetlerin sorunsuz krediler” izlenimi oluşturan notlarla derecelendirilmesi yatırımcı iştahını kabartarak finansal risklerin olabildiğince yayılmasına neden olmuştur. Ayrıca, ortada etik bir sorunda bulunmaktadır ki, o da kredi derecelendirme kuruluşlarının “yüksek düzeydeki hizmet gelirlerini” bu tahvilleri ihraç eden kurumlardan sağlıyor olmalarıdır. Haliyle bu durum kredi derecelendirme

<sup>11</sup> Yeni Keyneslerin finansal krizleri açıklama biçimi, G. Akerlof’un geliştirdiği asimetrik enformasyon kavramı üzerine inşa edilmiştir. Akerlof, ele aldığı Amerikan ikinci el araba piyasasında satışa konu olan arabaların durumunun satıcılar kadar iyi bilme olanağına sahip olmayan alıcıların söz konusu arabalara ortalama bir fiyat ödeme eğiliminde olduklarını gözlemlemiştir. Bu durumda piyasadaki kötü arabaların da ortalama bir fiyattan satış ihtimali yükselmektedir. Akerlof’a göre, benzer durum finansal piyasalar için de geçerlidir. Asimetrik enformasyon nedeniyle finansal piyasaların etkinliği bozulmaktadır (Bilgin, vd. 2002: 17-18). Post-Keyneslerin geliştirdiği finansal kriz teorilerinin başlıca referansı ise H. Minsky’e ait finansal istikrarsızlık hipotezidir. Bu hipoteze göre ise, karmaşık ve değişken yapısı ile finansal piyasalar ekonomileri kırılğan bir duruma sürüklemektedir (Apaydın, 2015: 97).

<sup>12</sup> McGoey (2012), ABD 2008 krizinin öncesinde kimi ekonomistlerce yapılan uyarıların, türev ürünler piyasası üzerinden yüksek kazançlarla işlem yapan bankalar, derecelendirme kuruluşları ve aracılar tarafından göz ardı edildiğini söylerken Finansal Kriz Araştırma Komisyonu Başkanı Angelides, 2008 Krizi öncesinde birçok uyarı sinyalinin ya görmezden gelindiğini ya da örtbas edildiğini belirtmiştir (Sina, 2011).

kuruluşlarının verdikleri notları şaibeye düşürerek verdikleri hizmetin kalitesini de sorgulanır kılmaktadır.

Son olarak Birdal (2018: 89-92)'de de belirtildiği gibi ABD 2008 emlak balonunun şişmesinde monoline olarak bilinen sigorta şirketleri de önemli bir role sahip olmuştur. Keza, kamu ya da özel menşeli bu türden şirketler türev ürün piyasası ya da menkul kıymetleştirme mekanizmasına, mortgage kredilerinin anapara ve faizlerinin ödenememesi, bir başka ifadeyle kredi borçlarının temerrüde düşmesi halinde MBS, CDO gibi ihraç edilen menkul kıymet zararlarının telafi edilmesi, piyasanın güvence altında sağlıklı bir şekilde çalışması amacıyla güya sisteme dahil olan kuruluşlardı. Oysaki sistemin çökmesinde bu kuruluşların yükümlülüklerini yerine getirememesinin de önemli payı olmuştu. Keza, bütün bu güvence mekanizmasına rağmen 2005-2007 arasında “yüksek riskli kredilerin” geri ödemelerinde “90 gün ya da daha fazla, gecikme oranı %5”i bulmuştu. Bu oran 2008 yılında ise %24'lere çıkarak sistemi çökertecek bir düzeye erişmişti.

## 2.5. Spekülatif Beklentiler ve Sürü Psikolojisi

J. M. Keynes'in takipçisi iktisadi ekollerin finansal kriz açıklamalarında “spekülasyon güdüsü” çok önemli bir yere sahiptir. Spekülasyon nedeniyle para talebi kısa vadeli riskli yatırımları refere ederken spekülasyonu besleyen bir faktör olarak “sürü psikolojisi” kavramı bireylerin rasyonel olmayan karar ve davranışlarını ifade etmektedir. Spekülasyon güdüsüyle hareket eden yatırımcılar varlık fiyat artışlarının cazibesine kapılıp “irrasyonel” bir coşkunun etkisi altına girmektedirler. Varlık fiyat artışlarının sonsuza kadar devam edecekmiş gibi düşünürler. Bu türden “kısa yoldan köşeyi dönmek” isteyen yatırımcıların varlık fiyat artışının yaşandığı piyasaya hücum etmesi sonucunda spekülatif yatırımlar körüklenir. Yani sürü psikolojisinin etkisiyle 2008 emlak balonunda olduğu gibi ev fiyatları ile birlikte ipotekli krediler ve ona dayalı menkul kıymet işlem hacimleri olağanüstü seviyelere yükselir. Bu bağlamda Smith (2011: 250)'de Schiller'den (2000) alıntıyla spekülasyonu besleyen sürü psikolojisi kavramını ironik bir biçimde şöyle açıklanmaktadır: *“Eğer aptalca olduğumu bildiğim bir fiyattan, ama daha büyük bir aptalın daha da yüksek bir fiyattan onu satın alacağına inanarak bir sermaye varlığını satın alırsam, spekülatif bir balona katılım neoliberal ölçütlere göre son derece akılcı hâle gelir.”*

Kansu (2011: 22-4)'te belirtildiği gibi varlık fiyatlarındaki artış beklentisi, kendi kendini besleyen bir döngüyle varlık fiyat balonunu şişirmektedir. “Ekonomik öfori” olarak da adlandırılan bu tür süreç boyunca hanehalkı ve iş dünyasının harcamaları artarken geri besleme döngüsünün etkisiyle ilgili varlıktan kazanç sağlama arzusu birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü dalgaya yol açarak çok sayıda kişiyi kervana eklemektedir. Yani, “bandwagon etkisi”. Geçmişteki fiyat artış bilgisinden hareketle “adaptif beklentiler” içine düşen yatırımcılar bu eğilimin gelecekte de devam edeceğini düşünür. Ta ki balon patlayana kadar.

1997'den 2006'ya değin ABD konut sektöründeki fiyat artışının sağladığı kazanç ortamı emlak fiyatlarını artıkça arttırmıştır. “İrrasyonel coşku” hâlinin bu bulaşıcı ortamı 2008 krizi öncesinde emlak fiyatlarındaki artışın kalıcı ve vazgeçilmez olduğu beklentisini doğurmuştu. Örneğin, emlak balonunun en üst seviyelere çıktığı 2005 yılında dahi San Francisco'da yapılan bir anketin sonuçlarına göre katılımcıların üçte biri emlak fiyatlarında yıllık %50 civarında artış bekliyordu. Bu dönemin uyandırdığı psikolojik atmosferde ev fiyatlarındaki artışın süreceği beklentisiyle, iki-üç konut daha fazlasına satın alarak yatırım yapanlar da olmuştur. Dahası, ABD'de kısa vadeli emlak alım satımları (“real estate flipping”) bu dönemde oldukça yükselirken insanların bir kısmı konutları aldığı gibi satmakla meşguldü. Keza, emlak balonunun 2006'daki zirvesinde bir yıl içerisinde iki kere alınıp satılan konutların toplam konut satışlarına oranı %7,3'ü bulmuştu (Schiller,2008: 35-9; Clark, 2017: 25).

Çok sayıda araştırmacı ve iktisatçının dikkat çektiği 2008 krizinde ve büyük ya da küçük ölçekli önceki krizlerde spekülasyon çılgınlığı önemli bir rolü olmuştur. Marx (2003) Kapital III'te krizi

derinleştiren faktör olarak öngördüğü bu çılgınlık ve borsa spekülasyonları 2008 Krizi'nde bir kez daha görüldüğü gibi kapitalizmin neoliberal döneminde iyice yoğunlaşmış ve artmıştır.

## 2.6. Arz–Talep ve Fiyat–Değer Dengesizliği

Arz ile talep, fiyat ile değer<sup>13</sup> arasında birincilerin lehine oluşan fark, varlık fiyat balonları sonucunda oluşan finansal/ekonomik krizlerin en önemli göstergelerinden biridir. Arz-talep, fiyat-değer arasında açığa çıkan irrasyonel durum diğer kriz dinamiklerinin bir sonucu olduğu kadar kriz patlak verinceye kadar bu durum diğer dinamiklerin varlık fiyat balonunu daha da şişmesi yönünde etkilemektedir. Sonuçta bütün kriz dinamikleri karşılıklı etkileşim halinde varlık fiyat değer ilişkisini rasyonel temelinden uzaklaştırırken arz talep dengesi de bozulmaktadır.

Balaban (2016: 20-1)'de belirtildiği gibi sürekli değer artışına dayalı konut finansman sistemi konut krizlerini temel nedenidir. İrrasyonel büyümeye bağlı böylesi bir yatırım sürecini sonunda ise değersizleşme kaçınılmazdır. Keza, Güney Kore, Japonya, Tayvan, Hong Kong, Çin gibi çok sayıda ülkede yaşanan irrasyonel kentsel yapılaşma sürecinde bunlar yaşanmıştır. Örneğin, 1991 ve 1993 yılları arasında ihtiyacı aşan yapılı çevre üretiminin gerçekleştiği Tayvan'da gereğinden fazla artan yapı stokunun değersizleşmeye maruz kalması engellenememiştir. Arz fazlası aşırı yapı üretimi ve değersizleşme sürecinin sonucunda çok sayıda şirket iflas etmiştir. Benzer süreç 1980'lerin sonunda Tokyo'da yaşanmıştır.

Spekülasyon eşliğinde konutta arz fazlası oluşmasının önemli bir nedeni de varlık balonunun yarattığı servet etkisidir. Çünkü, varlık fiyat balonunda fiyatın enflasyon oranının üzerinde sürekli artışı o varlığa yatırım yapan kişileri görece zenginleştirip harcamalarını arttırmaktadır. Örneğin, 2006 yılı ve 2007'nin bir kısmında ABD Case-Schiller Ev Fiyat Endeksi, ABD Tüketici Fiyat Endeksi'nin %73 oranında aşmıştır (Sezgin, 2018: 24). 2008 öncesinde ABD'de reel ücretlerin artmamasına rağmen, aldıkları ev kredisinin henüz geri ödenmeyen kısmı ile konut fiyatlarının piyasa değeri artışından kaynaklanan net değer sağladığı servet etkisiyle konuta yatırım yapan çok sayıda Amerikalı yaşam tarzlarını borçlanma yoluyla sürdürmeye devam etmiştir (Foster, 2007). Servet etkisinin ortaya çıkardığı bu durum tüketici harcamalarını teşvik ederken konut yatırımlarının cazibesini arttırmaktadır. Keza, ABD Krizi öncesinde ev fiyatlarının sürekli yükseliş trendinde olması konuta yatırım yapanlara daha yüksek kazançlar vadettiği için servet etkisi kredi talebini daha da körüklenmiş, spekülatif kazançlar ise yeni konut yatırımlarını teşvik ederek mevcut talebe göre arz fazlasına yol açmıştır (Kansu, 2011: 31). Kindleberger ve Aliber (2014; 11), ABD'de 2008 Krizi öncesinde yeni konut inşaatlarının yılda 2 milyona ulaştığına, bu rakamın ise nüfus artışı, fırtına, yangın vb. faktörler gözetildiğinde gerekli olanın 500 bin üzerinde olduğuna dikkat çekmektedirler. Onların da belirttiği gibi bu talep artışının bir kısmı sürekli fiyat artış beklentisiyle kazanç sağlama isteğinden kaynaklanmıştır.

1929'da yaşanan Büyük Ekonomik Krizinden sonra en büyük [kriz](#) olarak tarihe geçen 2008 Krizinin ABD'ye ve dünya ekonomisine faturası ağır oldu. Kriz sonucunda ABD GSYH'si yaklaşık 14 trilyon dolar kayıp oluşurken, küresel piyasalarda ise yaklaşık 20 trilyon dolarlık bir kayıp oluştu. Amerikan mortgage piyasası yaklaşık 10,5 trilyon dolar kayba uğrarken, ABD'de işsizlik oranı %10'un üstüne tırmanarak 9 milyon kişinin işini kaybetmesine neden oldu. İcra takibine düşen 8 milyon konuta ise bankalarca el konuldu ([Hürriyet](#), 17.12.2008).

Kapitalist üretim sisteminin piyasa aklı ya da “akıl dışı doğası” sürekli bir şekilde, barınma ihtiyacı olan çok sayıda kişiyi evsiz bırakırken, eve ihtiyacı olmadığı hâlde daha fazla gayrimenkule daha fazla kazanç elde etme tutkusuyla yatırım yapan spekülâtörler ortaya çıkarmaktadır. 2008 ABD

<sup>13</sup> Buradaki anlamıyla fiyat bir ürünün piyasada arz ve talebe göre oluşan değerini, değer ise bir ürünün toplumsal üretim maliyetleri tarafından belirlenen gerçek değerini/fiyatını ifade etmektedir.

deneyimi bunu bir kez daha çarpıcı bir şekilde gözler önüne koymuştur. 2008 emlak balonu örneği üzerinden de görüldüğü gibi kapitalizmin neoliberal döneminde konut üretiminin piyasa dinamiklerinin belirleyici olduğu bir ortamda gerçekleşmesi konutun kullanım değeri olma işlevini tali plana iterek onu büyük oranda sermayenin bir yatırım ve birikim aracı olarak değişim değerine indirgemektedir. Konutun bütünüyle bir meta olarak işlem gördüğü böylesi bir süreçte ortaya çıkan yoğun spekülasyon ise menkul ve gayrimenkul rantlarını şişirip emlak balonlarının oluşmasına yol açmaktadır. Yani, toplumun temel ihtiyaçlarından biri ve temel bir insan hakkı olan barınma hakkı, konutun değişim değerine indirgenmesi ve finansal piyasaların spekülatif işlemleri sonucunda yok edilmektedir. Ayrıca, konutun hem reel hem de finansal bir yatırım aracı olarak tasarrufu küresel gelir/servet dağılımını daha da bozduğu gibi emlak tekellerinin kısılcacında küresel ölçekte barınma sorununun artmasına neden olmaktadır. Sorunun bu boyutu ilerleyen başlıkta ele alınmıştır.

### 3. 2008 Emlak Balonundan Küresel Konut Krizine Barınma Sorunu

Günümüzde Dünya nüfusunun yüzde 20'sinden fazlası, yani yaklaşık 1,8 milyar insan yeterli konuttan yoksun iken, 100 milyondan fazlası ise evsiz yaşamaktadır (AA, 05.10.2020).

BM'nin 2017'de yayımladığı özel bir Rapor'a göre, ABD'de 2008 krizini takip eden 5 yıl içinde 9 milyon hane ipotekli konut kredisi borçlarını ödeyemedikleri gerekçesiyle evlerinden zorla tahliye edilmiş ve konutlarına el konulmuştur. İspanya'da 2008 ve 2013 yılları arasında aynı sebeplerden 300.000'den fazla hane evlerine el konularak tahliye edilmiştir. 2008 Krizinden sonra Macaristan'da 1 milyonu aşkın hanenin ipotekli konutları haczedilmiştir. Ancak, yaşanan bu ağır toplumsal faturaya rağmen konut ve gayrimenkul, büyük finans devlerinin, emlak şirketlerinin ve dünyadaki 'süper zenginlerin' en gözde yatırım aracı olma yönündeki trend yükselmektedir. Bu tür aktörlerin dünyanın dört bir yanındaki büyük kentlerdeki konut ve gayrimenkul varlığı 2007-2008 krizinden sonra devasa boyutlara ulaşmıştır. 2016 yılında 217 trilyon Amerikan Doları ile gayrimenkul varlıklarının değeri küresel varlıkların %60'ına tekabül ederken "Krizi fırsata çeviren finans ve gayrimenkul sermayesi dünyanın pek çok kentinde konut ve gayrimenkul sahipliğinde hızla tekel olmaya doğru ilerlemektedir (Geniş, 2018: 481).

Konut piyasasının sermayenin meta biçiminde spekülatif bir yatırım aracına dönüşerek çeşitli biçimlerde tekelleşmeye doğru evrilmesi son dönemde tırmanışa geçen barınma sorununun temel nedenidir. Bu durum gayrimenkul fiyatları ile ev kiralarının emekçilerin ödeme gücünü aşacak şekilde artmasına, mülksüzleştirmeye ve toplumun barınma hakkının gasp edilmesine yol açmaktadır.

#### 3.1. Neoliberal Kapitalizmin Aşındırdığı Barınma Hakkına Dair

19. Yüzyıl İngiltere'si, Fransa'sı, Almanya'sı başta olmak üzere çok sayıda sanayileşen ülkenin hızla büyüyen kentlerinde serpilip burjuva sınıflarının yanı sıra artan kitlesiyle işçi sınıfı üyeleri ağır çalışma koşulları, salgın hastalıklar, sefalet, işsizlik ve yoksullukla boğuşmuştur. 19. Yüzyılda toplumun tümünü tehdit eden bu manzara karşısında zenginler, yardım kuruluşları, kiliseler ve yerel yönetimler tarafından merkezi yönetimlerin desteğiyle sistemin bekasını korumak adına yoksulluk ve suçla mücadele kapsamında bakım evleri, yoksul evleri vb. kurulmuştur. Sermaye birikim sistemini ve toplumsal yeniden üretimi tehdit eden bu sorun böylece kontrol altında tutulmaya çalışılmıştır. Özellikle Fransa ve İngiltere'de, işçi sınıfı sendikaları ve kapitalizm karşıtı siyasal örgütlerin de desteklediği 19. Yüzyıldan başlayarak I. ve II. Dünya Savaşı boyunca yoğunlaşan boş evlerin işgal hareketleri sermaye sınıfı ve kapitalist devletin bu sorunu çözmeye yönelik politikalara zorlamıştır. Örneğin, 1789 İnsan ve Yurttaş Hakları bildirisinin 21. maddesinde barınma hakkını içerecek şekilde devletin yükümlülükleri vurgulanmıştır. II. Dünya Savaşı'na kadarki döneme değin kapitalist devletler, yeni kira düzenlemeleri, bina standartları, sosyal konut inşası vb. barınma sorununa dair çeşitli çözüm yöntemleri geliştirme yoluna gitmiştir. II. Dünya Savaşı ardından ise çeşitli toplumsal riskleri bertaraf ederek sermaye

birikiminin bekasını koruma kaygısı, sosyal/siyasal mücadeleler ve özellikle Sovyet devriminin etkisiyle Avrupa'daki çok sayıda ülke, sosyal konut üretimini merkezi ve yerel yönetimler aracılığıyla bizzat üstlenmiştir. ABD'de ise bu dönemde devlet destekli bir kurumsal yapılanma, altyapının devlet tarafından üstlenilmesi, bireysel ipotekli konut kredilerini sübvansede edilmesi vb. politikalarla konuta erişimin yöntemlerini kolaylaştırmaya yönelik politikalar izlenmiştir (Madden ve Marcuse, 2021; Tekin, 2022).

II. Dünya Savaşı'ndan bu yana toplumun sağlıklı bir ortamda barınma ve insan onuruna yaraşır bir konutta yaşama hakkı, sosyal bir hak olarak çok sayıdaki ulusal/uluslararası sözleşme ve yasalarda yerini almıştır. Bu sözleşmelerden en önemlisi 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'dir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25/1'inci maddesine göre barınma hakkı, insan onuruna yaraşır, sağlıklı, güvenilir ve konforlu konutlarda yaşama hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir. Bu maddeye göre “Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır.” 3 Ocak 1976'da 133 ülke tarafından imzalanan Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi ile devletler, vatandaşlarına “kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam standardına sahip olma” olanaklarını sağlamakla yükümlü tutulmuştur. Bahsi geçen standartlar ise “yeterli beslenmeyi, giyinmeyi, barınmayı ve yaşama koşullarının sürekli olarak geliştirilmesini” içerecek şekilde belirtilmiştir. 145 ülkenin taraf olduğu 1965 tarihli Her Biçimde İrk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılması İçin Uluslararası Sözleşme'ye göre, diğer tüm haklarda olduğu gibi konut hakkında da ırk, renk ve etnik kökene göre ayrımcılık yapılamayacağı belirtilmiştir. 1990 tarihli Tüm Göçmen İşçilerin ve Aile Üyelerinin Haklarının Korunması Sözleşmesi'nin 43. maddesine göre ise devletler, göçmen işçilerin sosyal konut programları da dahil olmak üzere konuta erişebilmelerinde yerli işçilerle eşit fırsatlara sahip olmasını ve kira sömürsüne karşı korunmalarını sağlamakla ve de sığınmacıların konut sorununu çözmekle yükümlü (Tekeli, 2010: 109-11) tutulmuştur.

Bütün bu sözleşme ve yasalara rağmen kapitalizmin neoliberal dönüşüm sürecinde sosyal konut politikalarının tasfiyeye tabi tutularak konut üretiminin sermaye birikiminin hizmetine sunulması yönündeki politikalar toplumun barınma hakkını sürekli bir biçimde aşındırmaktadır. Bu süreçte gayrimenkul piyasasının toplumun barınma hakkının aşındırılarak sermayenin lehine tasarruf edilmesine dair küresel düzeydeki en önemli adımlarından biri 1996'da İstanbul'da yapılan Habitat II (İnsan Yerleşmeleri) Konferansı olmuştur. Konferansta kabul edilen İstanbul Deklarasyonu Küresel Eylem Planı'na göre toplumun ihtiyaç duyduğu yeterli konut stoku finansal piyasaların artan etkinliği ile çözülebilir ve konut yatırımları “Yerli ve yabancı finansal kaynakları ve özel yatırımları çekecek” şekilde düzenlenmelidir. İstanbul Deklarasyonu'nda, daha güçlü bir finansal taban ile konut yatırımlarının ulusal ve yerel ekonomileri canlandırıp “sürdürülebilir insan yerleşmelerinin geliştirilmesine destek” olacağı savunularak konut piyasasında her düzeyde para ve finansman yönetimi kapasitesinin artırılması istenmiştir (Araman, 2022: 187-8). Benzer şekilde 2009 Dünya Bankası (DB) Kalkınma Raporu'nda, konut sorunun çözümünde piyasanın daha etkin olduğu vurgulanmıştır. Raporu arazi ve gayrimenkul piyasasında kısıtlayıcı düzenlemelere karşı çıkılarak devletlerin “toplumsal adalet ve bölgesel eşitlik adına” yaptığı “kentsel, bölgesel ve mekânsal” planlama müdahalelerini asgariye indirilmesi istenmiştir. Raporu göre, esnek bir arazi ve gayrimenkul piyasası ile birlikte mülkiyet haklarının korunması, sözleşmelere uyum, konut finansmanı gibi diğer destekleyici kurumlara sahip olan şehirler, piyasanın ihtiyaç duyduğu gelişmeye daha fazla yatkındır (Harvey, 2013: 71-2).

Belirtmek gerekir ki; gerek 1996 İstanbul Habitat II Konferans Deklarasyonu, gerekse DB 2009 Kalkınma Raporu neoliberal konut politikalarının en katıksız biçimini savunmuştur. Oysaki, barınmanın bir insan hakkı olarak kabul edilmesine karşın sermayenin konut üretimine kâr ve birikim amacıyla daha yoğun bir şekilde el atması konutun sosyal bir hak olmasını önemli oranda aşındırmıştır. M. Davis'in *Gecekondu Gezegeni* (2007) adlı çalışmasında vurguladığı gibi 2. Dünya Savaşı ardından yerleşim



alanlarında sefaleti ve yoksulluğu çözüme amaçlı yerel ve küresel sermayenin desteklediği DB ve IMF güdümündeki plan ve programlar yoksulluk “kısır döngüsünü” çözmekten uzak kalmıştır. Bu programlar, orta sınıf sermaye odakları lehine yoksulluğu sorununu çözmekten ziyade yeniden üreten bir niteliğe sahip olmuştur. Bu tür yerleşim alanlarının kendi içinde ise, arsa arazi mafyası, irili ufaklı müteahhitler, emlakçılar gibi kesimler türemiş, bu kesimler sermaye birikiminin dinamiklerinden birine dönüşmüştür. Özellikle finansal serbestleşme ve küreselleşme dalgası ile birlikte konutta metalaşma süreci yeniden hızlanırken piyasa dinamiklerinin alabildiğine etkin kılındığı neoliberal politikalar sonucunda toplumun barınma sorunu daha da derinleşerek vahim boyutlara erişmiştir.

Madden ve Marcuse (2021: 21-53)’de ele alındığı gibi konutun yaşam alanı olmaktan çıkarılıp “aşırı metalaşma” ile gayrimenkule dönüştürülmesi süreci dünyanın büyük kentlerinde hızla işleyen bir süreçtir. İmar, konut ve gayrimenkul mevzuatını sermaye lehine esnekleştirme, özelleştirme, güvencesizlik vb. makro yapısal dönüşümlerle finansallaşma ve küreselleşme politikaları günümüz kentlerin kaderini belirlemektedir. Bu kapsamda, ipotekli konut kredi şartlarının serbestleşmesi, “yağmacı borçlandırma pratiklerinin yaygınlaşması”, kamunun mülkiyetinde olan ya da kamunun kontrol ettiği konutların satılarak özelleştirilmesi, kiracıları korumaya yönelik düzenlemelerinin gevşetilmesi ya da toptan kaldırılması, “enformel” konut alanları ile işçi sınıfı ve etnik azınlıkların oluşturduğu mahalleleri hedef alan kentsel dönüşüm projeleri vb. bu sürecin özellikleri olarak öne çıkmıştır. Bütün bunların sonucunda “mekâna gömülü” ya da “bağımlı” bir varlık olmasına karşın konut, hızla küreselleşen ekonomik ağların içine çekilmektedir. Kentsel dönüşüm ve yeni kentsel alanların artışı eşliğinde gayrimenkul ve konut, özellikle son yirmi yılda tarihte eş benzerine rastlanmayan bir biçimde küresel bir yatırım aracına dönüşmüştür. Bu dönemde devletlerin ve yerel yönetimlerin elindeki sosyal konutlar satışa çıkarılıp özelleştirilirken para ve finansal araçların ticareti ile uğraşan aktörlerin konut sektöründeki hâkimiyetinin önü açılmıştır. Özel sermaye şirketleri ve fonlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi finansal kurumlar, büyük metropollerde artan oranda gayrimenkul satın alma yoluyla gayrimenkulde tekelleri güç elde etmişlerdir.

Bir meta olarak işlem görmesinden dolayı bir konutun fiyatını ödeyemeyen emekçi sınıflardan oluşan kesimler ya uzun vadeli (20-30 yıl) borçlanarak hayatını ipotek altına aldırarak ya da gelirinin önemli bir kısmını kiraya ayırıp kıt kanaat yaşamak zorunda kalmaktadır. Konut fiyatlarının aşırı yükseldiği durumlarda ise ev sahibi olmak bir hayal olmakta ve yüksek kiralar emekçileri sersefil koşullarda yaşamının ötesinde sokakta barınmaya terk etmektedir. Kapitalizmin piyasa mantığının acımasızca işlemesi nedeniyle hâlihazırda milyonlarca boş konut barınmak için ona ihtiyaç duyan evsizlere tahsis edilmek yerine çürümeye terk edilmektedir.<sup>14</sup> Yani, kapitalizmin mantığı her defasında boşta duran yığınla konuta rağmen toplumu barınma krizleriyle karşı karşıya bırakmaktadır. Konutu bir metaya ve her türden gayrimenkulün likit bir değer biçiminde dönüşüme tabi tutulduğu kapitalizmin neoliberal döneminde kentsel mekânların finans ve gayrimenkul sermayesi tarafından yeniden “çitleme” hareketine tabi tutulduğu bir süreç yaşamaktadır adeta! Bazı araştırmalara göre son birkaç on yılda kentsel gelişme, maden çalışmaları ve inşaatlar yüzünden yerinden edilenlerin sayısı savaş ve doğal

<sup>14</sup> Örneğin Türkiye son 20 yılda inşaat sektörü hızla büyürken milyonlarca konut üretilmiştir. 2014’ten bu yana müteahhitlerin ellerinde boş duran 1 milyona yakın konut stoku hükümetteki Ak Parti yönetiminin neredeyse yılda bir enflasyonun çok altında düşük konut kredisi faiz kampanyalarına rağmen eritilemediği gibi bu süreçte kiracı oranı ise %18’lerden %30’lara yükselirken evsahibi oranı %60’ın üstünden %56’ya düşmüştür (Araman, 2022: 336). Kiracı oranındaki artışa rağmen, 1 milyona yakın konut müteahhitlerin elinde ve ayrıca İstanbul, İzmir, Ankara gibi ülkenin en büyük kentlerinde milyonlarca konut ev sahiplerinin elinde boşta durmaktadır. Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) Başkanı Mithat Yeniğün, Temmuz 2019’da inşaat şirketlerinin elinde eritilemeyen 800 bin ile 1 milyon arasında konut stokunun bulunduğunu açıklayarak hükümete sorunu çözmesi için çağrı yapmıştır (Dünya Gazetesi, 18.7.2019). Nüfus Kayıt Sistemi’ne göre İstanbul’da 1 milyon 800 bin civarında konut boş görünürken Ankara’da ise yaklaşık 1 milyon 300 bin evin boşta olduğu tahmin edilmektedir (Yılmaz, 2021).

afetler nedeniyle yerinden edilmelerle aynı seviyelere erişmiştir! (Madden ve Marcuse, 2021: 11). Neoliberal finansallaşma olgusunun konut sorununda yol açtığı eğilimi yansıtan güncel örnekler bir sonraki başlıkta ele alınmıştır.

### 3.2. Derinleşen Konut Krizine Güncel Örnekler

19. yüzyılda yaşandığı gibi bugün de barınma sorununa neden olan esas faktör konutun meta şeklinde bir yatırım aracına dönüşmüş olmasıdır. Kapitalizmin krizlerini aşarak ömrünün uzatmak üzere 1970'lerin sonlarına doğru hayata geçirilen neoliberal politikalar ise emlak balonları eşliğinde barınma sorununu yeniden derinleştirmiştir. Çok sayıda iktisatçının da dikkat çektiği gibi 1970'lerden sonra reel ücretleri eriyerek satın alma gücü düşen emekçilerin yaşam koşullarının ağırlaşması pahasına finansal kurumlara borçlandırılarak sermaye birikiminin sürdürülmesine yönelik bir süreç yaşanmaktadır. Bu sürecin bir sonucu olarak günümüzde konut krizleri derinleşmiş ve de konut mülkiyetinde tekelleşme eğilimi ile birlikte finansallaşmanın gayrimenkul üzerindeki etkisi artmıştır. Menkul kıymetleştirme biçimleriyle “mekâna gömülü” ev, işyeri, alışveriş merkezi (AVM) vb. türden reel bir varlıklar sermaye sahipleri için önemli bir yatırım aracına ve “likit” bir değere dönüşmüştür. Menkul ve gayrimenkul biçiminde varlıkların elektronik sistemler üzerinden borsasının kurularak alım satımlarına yönelik finansal altyapıların geliştirilmesi mülkiyet haklarının devrini ve servet transferlerini kolaylaştırırken, bu süreç büyük emlak şirketleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Fonları (GYF) biçiminde kurumsal yatırımcılar ile birikimini gayrimenkulde değerlendiren bireysel gayrimenkul zenginleri yaratmaktadır. Gelir dağılımının küresel ölçekte artan ölçüde bozulduğu kapitalizmin neoliberal döneminde kurumsal ve bireysel gayrimenkul zenginleri, ekonomik krizleri de fırsat olarak değerlendirip hem reel olarak hem de menkul kıymet biçiminde dünyanın en lüks yerlerinde en lüks gayrimenkullerine yatırım yaparak servetine servet ekleyebilmektedir.

Konut üretiminin tekel büyüklüğündeki emlak şirketlerinin öncülüğünde küresel sermayenin gözde yatırım aracına dönüşmesinin yol açtığı spekülasyon, rant, balon ve kriz biçimindeki döngünün en çarpıcı örneklerinden biri Çin'de yaşanmaktadır. Keza, dünyanın ikinci büyük ekonomisine sahip olan Çin'de henüz tüm boyutları ile açığa çıkmamış olmasına rağmen kimi yönleriyle 2008 Mortgage Krizi'ne benzer bir süreç yaşanmaktadır. Türkiye'nin önünde dünyanın en fazla müteahhidine sahip olan Çin, 2008 Krizi akabinde iç piyasayı canlandırıp ekonomik büyümeyi sürdürmek amacıyla yoğun bir şekilde inşaat sektörüne yönelen ülkelerden biriydi. Çin'de büyük emlak şirketlerinin öncülüğünde sürdürülen konut üretimi küresel finansın da cazibesini çeken bir yatırım aracı oldu. Bu süreçte emlak sektörünün büyüklüğü Çin ekonomisinin dörtte biri düzeyine erişirken, Çin merkezli emlak devi Evergrande'nin pasif borçlar toplamı Çin gayrisafi yurtiçi hasılasının yüzde 2'sine erişti. Ancak, 2021'den bu yana Evergrande'nin borçlarını ödeme sıkıntısına girmesi nedeniyle finansal piyasaları endişeye sürüklerken Aralık 2021'de özellikle yurtdışı borçlarını ödemekte sıkıntıya düşen Evergrande'nin durumu kimi uzmanlarca 2008 Krizi'nin işaret fişeği olan Lehman Brothers'ın iflasına benzetilmiştir.

Dış ticaret fazlası nedeniyle yüksek döviz rezervlerine sahip olan Çin devleti küresel piyasaları etkileyecek boyutta bir krizin önünü almak için sürece müdahil olmuştu. Ayrıca, Çin hükümeti bazı gayrimenkul şirketlerinin kontrolsüz borçlanmasını sınırlamak ve denetlemek için borç eşiği politikası geliştirmişti. Çin emlak piyasasındaki kriz alametlerinin dinmemesi üzerine Pekin, birkaç tur kurtarma fonu yayınladı ve 2023'de gayrimenkule yaklaşık 10 trilyon yuan (1,4 trilyon dolar) kredi sağladı. Çin devletinin devreye girmesine rağmen Çin merkezli emlak devi Evergrande'nin iflası ve tasfiyesi önlenemedi. Evergrande'nin 171 Çin bankasına ve 121 finansal şirkete borçlu olduğu belirtiliyor. Alacaklıların açtığı davalar nedeniyle mahkemece 300 milyar doları aşkın borcu bulunan Şirket'in 2024'de tasfiyesine karar verildi. Haliyle, şirketin 280'den fazla şehirde 1.300'den fazla projesine evsahibi olmak amacıyla dahil olanlar ise büyük bir belirsizlik içine sürüklenmiş durumda. Dünya emlak

piyasasının içinde bulunduğu eğilimi oldukça iyi yansıtan bir örnek olması açısından Çinli şirketin hikayesine biraz daha yakından bakmak faydalı olacak.

Emlak devi Evergrande iş insanı Hui Ka Yan tarafından 1996 yılında Hengda Group adıyla Çin'in güneyindeki Guangzhou şehrinde kuruldu. Sigorta, elektrikli araba, gıda ve içecek sektörlerinde faaliyet gösteren Şirket aynı zamanda ülkenin en büyük futbol takımlarından bir olan Guangzhou Evergrande FC'nin de sahibi. Forbes'a göre şirketin kurucusu Hui'nin kişisel serveti 10,6 milyar dolar. Borçla finansmana yüklenerek agresif bir şekilde büyüyen Evergrande, dünyanın en büyük ikinci ekonomisi olan Çin'in en büyük şirketleri arasına girmeyi başarmıştı. Çin'de çoğu kişi henüz projeler başlamamışken Evergrande'den gayrimenkul satın almıştı. Şirket, Eylül 2021'de, tahvillerine yatırım yapmış olanların 84 milyon dolarlık faiz ödemesini yapamayınca uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları tarafından notu düşürülmüş ve bunun üzerine şirketin hisseleri %85 değer kaybetmişti. Küresel finans piyasalarını endişelendiren bu gelişme karşısında Pekin yönetimi kamu şirketlerini ve hükümet tarafından desteklenen müteahhitleri, Evergrande hisseleri satın alarak şirkete destek olmaya davet etmişti. Çin devletinin duruma müdahil olması nedeniyle oluşan iyimser beklentiler Şirketin borçlarının temerrüde düşmesi nedeniyle birkaç yıl içinde yerini hayal kırıklığına bıraktı. Çok sayıda kişi, Evergrande hakkında duyduğu hayal kırıklıklarını ve şikâyetlerini sosyal medyadan dile getirirken; büyük yatırımcılar ise aralarında Hong Kong'un da olduğu mahkemelere başvurdu. Alacaklarını talep etmek için başvurabilecekleri yasal yolların sınırlı olması nedeniyle yerli yatırımcılar dava açmakta zorlanırken yabancı şirketler, Çin toprakları dışında Evergrande'ye dava açma yoluna gitmişti. Bazıları dava açmak için Evergrande ve benzer diğer şirketlerin kayıtlı olduğu Hong Kong'u tercih etti. Şirket alacaklılarla anlaşma üzerinde çalışırken Ağustos 2023'de Amerika'daki varlıklarını korumak amacıyla ABD'de iflas başvurusunda bulundu. Bunun üzerine Eylül ayında Yönetim Kurulu Başkanı Hui Ka Yan, polis gözetimi altına alınırken Evergrande'nin hisseleri Hong Kong'da %20'den fazla değer kaybetmiş ve borsadaki işlemlere ara verilmişti.

Davalar ve borçların yeniden yapılandırılması süreci nedeniyle durumu sürüncemede kalan emlak devi Evergrande hakkında nihai karar ise 26 Ocak 2024'te verildi. Hong Kong'daki bu dava, Evergrande yatırımcılarından biri olan Hong Kong merkezli Top Shine Global tarafından başlatılmıştı. Bu tarihte mahkemeden üç aylık bir süre daha isteyen Evergrande'nin bu talebi Yargıç Chan tarafından reddedildi. Mahkeme Evergrande'nin tasfiyesi için sürecin başlatılmasına karar verdi. Evergrande'nin yeniden yapılandırma stratejisini belirlemek için şirket yönetimine tasfiye memurları atandı. Şirket hakkında tasfiye kararını veren Yargıç Chan Evergrande dışında Sunac China, Jiayuan ve Kaisa gibi Çin merkezli diğer temerrüde düşmüş şirketleri de inceliyor. Mayıs 2022'de Jiayuan'ın da tasfiye edilmesine karar verilmişti. (BBC News, 29.09.2021; 22.10.2021; 29.01.2024; Oi, 2021<sub>a</sub>; 2021<sub>b</sub>) Tasfiye sürecinde Evergrande'nin varlıklarına el konulması ve satılması bekleniyor. Ancak elde edilecek gelir ile Şirketin borçlarının tamamen kapatılacağı şüpheyle karşılanıyor. Çin emlak piyasasını ve Çinli gayrimenkul devi Evergrande'nin durumunu yakından takip BBC Asya İş Dünyası Muhabiri M. Oi (2024)'ye göre, 300 milyar dolardan fazla borcu bulunan Evergrande, "Çin'de bir süredir şiddetlenen gayrimenkul krizinin görünen yüzü" durumunda. Son mahkeme kararı emlak sektörünün ağırlığı nedeniyle Çin piyasalarında daha fazla dalgalanma yaratması muhtemel. Halihazırdaki borç krizi konut sahiplerini zor durumda bıraktı. Mahkeme kararının Evergrande'nin inşaat çalışmaları üzerindeki olası etkilerinin bilinmediğini söyleyen Oi, Çin Komünist Partisi'nin konut satın alanların ödedikleri paranın karşılığını almalarını sağlamak için müteahhitleri ayakta tutmak istediğini, bunun için de Hong Kong mahkemesinin kararını görmezden gelmeyi tercih edebileceğini düşünüyor.

Evergrande örneği üzerinden bir kez daha yeni konut mağdurlarının yaratılması pahasına emlak sektörünün nasıl küresel bir spekülatif yatırım aracına dönüştüğüne tanıklık ediyoruz. Keza, süreci değerlendiren uzmanlarda buna işaret ediyor. Örneğin, Evergrande'nin borç krizi üzerinden konuşan

## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

finans uzmanı Vinesh Motwani, Çin'de konut fiyatlarındaki düşüşün devam etmesi halinde “*potansiyel alıcıların konut almaktan vazgeçebileceği*” yönünde endişelerini dile getiriyor. Yani, konut yatırımlarının istikrarı, istikrarlı bir fiyat artış beklentisine dayanıyor. Evengrande'nin içinde bulunduğu mali kriz nedeniyle açıklama yapan Bondsupermart adlı finansal piyasaları araştırma platformundan Jackson Chan ise, “*Bu durum kesinlikle yabancı yatırımcıların Çin'in offshore gayrimenkul bonoları konusundaki güvenini sarstı*” şeklinde açıklama yapıyor. Evergrande krizinin Çinli gayrimenkul müteahhitlerinin yabancı yatırımcılardan borç almasını zorlaştırdığına dikkat çeken m. Oi (2024) ise Çin'deki gayrimenkul sektörü için uygun fiyatlı yabancı yatırım imkanlarına olan erişimin azalmasının olası bir gayrimenkul ve finansal kriz için büyük bir tehdit oluşturduğunu söylüyor.

Konut piyasasının büyük gayrimenkul şirketlerinin elinde tekelleşmesine ve tekellerin körüklediği spekülasyonun kira artışıyla birlikte konut sorununun artışına dair en çarpıcı örneklerden biri ise Almanya'da yaşanmaktadır. 1987'de ülke genelinde 5.5 milyon sosyal konutun bulunduğu Almanya'da bu miktarın büyük bir kısmı özelleştirmelerle uluslararası büyük emlak şirketlerinin mülkiyetine geçirilmiştir. Özelleştirmeler sonucunda sosyal konut sayısı 1.5 milyona düşmüştür. 2021 yılı itibarıyla Berlin'de bulunan yaklaşık 2 milyon konutun yüzde 85'inde kiracılar ikamet ederken, kiracıların yarısı ABD merkezli büyük finans şirketlerinin ve Deutsche Bank'ın hisse ve yatırımlarıyla büyüyen Deutsche Wohnen ve ona benzeyen emlak şirketlerinin evlerinde yaşamaktadır. Almanya'da bulunan Vonovia adlı gayrimenkul şirketi, 2012-2020 arasında yıllık cirosunu üçe katlamıştır. Almanya genelinde 500 bine yakın konutu olan şirket 2021'de Deutsche Wohnen ile birleşerek Avrupa'nın en büyük gayrimenkul tekeli oluşturmuşlardır. Alman Federal İstatistik Kurumu'nun yaptığı Mikrozensus anketinin verilerine göre Berlin'de tahmini olarak 150 bin kadar ev spekülatif amaçlarla bilerek boş tutulmuştur. Uluslararası spekülör firmalar kiralardan yüksek kâr elde etmesine karşın Alman devleti uzun bir süre birçok kent ve eyalette kamu konutlarının özelleştirilmesine hız vermiştir. 2014-2021 yılları arasında Almanya'daki evsizlerin sayısı iki kat artarak 860 bine ulaşırken kira fiyatları da hızla tırmanışa geçmiştir.

Almanya'da Kasım 1989'da Berlin Duvarı'nın yıkılışından sonra kısa bir süre içinde Doğu Berlin'e ait 85 bine yakın konut emlak şirketleri tarafından satın alınmıştır. 1990 başlarında Doğu Berlin mahallelerinde bir konutun kira bedeli ortalama bir maaşın yüzde 4.2'sine tekabül ederken 2018'de bu oran yüzde 25'e yükselmiştir. Federal Parlamento Konut Politikası Sözcüsü Caren Lay'a göre 2012 ile 2016 arasında büyük şehirlerde ve üniversite şehirlerinde kiralar yüzde 20 ile yüzde 30 arasında artarken, Almanya genelinde sosyal konuta olan ihtiyaç atarak 5 milyona yükselmiştir. Artan konut sorunu ve kiralar nedeniyle Almanya'da işçi sendikaları, sol partiler, çok sayıda dernek ve kitle örgütlerinin içinde olduğu birlikler tarafından oluşturulan “kiracı inisiyatifleri” 2021'de Berlin, Köln, Leipzig, Stuttgart, Dresden, Frankfurt, Freiburg, Jena, München, Münster ve Potsdam'da gösteriler düzenlemiştir. Eylemler benzer süreçleri yaşayan Avrupa'nın başka büyük kentlerine yayılırken Almanya Federal Hükümetin aldığı kararla Berlin'de 26 Eylül 2021'de yapılan referandum sonucunda yaklaşık 240 bin özel gayrimenkul şirketlerinden alınıp ihtiyaç sahiplerine uygun koşullarda kiralanması amacıyla kamulaştırılmıştır. (Özdemir, 2019; Schulze, 2021; Birgün Gazetesi, 10.09.2021). Son yıllarda artan konut krizi karşısında İspanya, Hollanda ve İngiltere başta kira tavanı belirleme olmak üzere çeşitli politikalar geliştiren ülkeler arasındadır.

Gayrimenkul piyasasındaki dönüşümün tekelleşme eğilimi ve gayrimenkul zenginleri yaratarak konut krizini tetiklemesine dair çarpıcı örneklerinden bir diğeri ise Türkiye'dir. Türkiye'de son yıllarda açığa çıkan barınma krizi Cumhuriyet tarihinin en yoğun konut üretimine rağmen yaşanmaktadır. Son 25 yılda inşaat sektörünün en çok büyüdüğü ülkelerden biri olarak Türkiye'nin durumu da gayrimenkulde tekelleşme eğilimiyle birlikte konut sorununun artması yönündedir. Örneğin, 2000 öncesinde bir elin parmaklarını geçmeyen gayrimenkul ortaklığı (GYO) sayısı 2002'den sonra hızla

**2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu**

artarak 2020 yılı öncesinde 33'e çıkmıştır. Borsa İstanbul (BİST)'te işlem gören 49 yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Bunların %67'si GYO'dur. 2018 yılı itibariyle Emlak Konut GYO sektörde olduğu %30 pay ile en büyük GYO'dur. Emlak GYO'yu %15 ile Torunlar GYO, %8 ile İş GYO, %7 ile SİNPAŞ GYO ve %6 ile AKİŞ GYO takip etmiştir. Bu 5 GYO'nun Türkiye'de toplam GYO pazarındaki büyüklüğü ise %66'dır. Sektörün yaklaşık %45'ine Emlak Konut GYO ile Torunlar GYO hâkim durumdadır (Araman: 2022; 275-85). Yapılan AVM, işyeri ve lüks konut siteleriyle GYO'lar ve birikim sahibi bireysel yatırımcılar gayrimenkul zenginlerine dönüşürken, bu süreçte 2002 yılı öncesinde Türkiye'de %20'lerin altında olan kiracı oranı 2020'de %30'lara yaklaşmış, ev sahibi oranında ise azalış yaşanmıştır (Araman, 2022: 337).

Metropollerde boşta duran milyonlarca daireye rağmen Türkiye halkı konut krizinden en fazla etkilenen ülkelerden biri durumundadır. Ev kiralari yüksek enflasyonun çok üstünde olağanüstü seviyelere tırmanırken, iktidardaki Ak Parti yönetimi olası büyük tepkilerinin önünü almak için kiralara %25 tavan fiyat kararı almıştı. Ancak, alınan önlemler sorunu çözmekten uzak kalmıştır. Öyle ki, son yıllarda Türkiye'de yargı sistemini en çok meşgul eden iki gündemden birisi evsahibi kiracı dosyaları olmuştur. Diğerisi ise neoliberal finansallaşmanın boyutunu gösteren çarpıcı bir olgu olarak yaşamını kaybeden vatandaşların ardından borç yükü bırakması nedeniyle varisleri tarafından açılan reddi miras davalarıdır. Örneğin, Adalet Bakanlığına bağlı Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nün Adli İstatistikler 2020 Raporu'na göre, 2017-2020 yılları arasında mirasla ilgili açılan dava sayısı toplamda 30 bin 861 olarak gerçekleşmiştir. Bu konuda 2020'de açılan dava sayısı 2017'nin 108 kat üstünde seyretmiştir. Avukat Elvan Kılıç'ın verdiği bilgilere göre, Türkiye'de 2019 yılında her 100 kişiden 78'i reddi miras talebiyle mahkemeye başvuru yapmıştır (Hukuki Haber, 19.04.2022). 3 Ağustos 2022 tarihli Hürriyet gazetesinde İsmail Sarı tarafından hazırlanan bir haberde ise kiracı ev sahibi davalarındaki "astronomik artış" ortaya konuyor. Habere göre, ev sahibi ve kiracı anlaşmazlıklarına dair davaların bir yıl önce yüzde 20-30 civarında olan yargıdaki yükü 2022'de 50-60 civarına çıkmıştı. Konuyla ilgili görüşlerine başvurulan Tüketici Konfederasyonu Başkan Vekili ve Tüketici Başvuru Merkezi Genel Başkanı Avukat İbrahim Güllü, kiralara getirilen %25 vd. sınırlandırmalar karşısında ev sahiplerinin eski kiracılara psikolojik baskı yaptığını söyleyerek ev sahibi kiracı arasında tahliye, kira tespit, kira alacağı şeklindeki davaların olağanüstü bir miktarda arttığını belirtiyor. Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Avukat Ali Güvenç Kiraz ise son yıllarda açılan her iki davadan birisinin kiracı mal sahibi arasındaki ihtilaf olduğuna dikkat çekiyor (Sarı, 2022).

Seçilen ülke örneklerinden anlaşıldığı gibi kapitalizme hayat vermek için devreye sokulan neoliberal politikalar sonucunda gayrimenkul, yoğun spekülasyon eşliğinde krizlerin de en fazla açığa çıktığı alanlardan birine dönüşmüştür. Emlak balonu sonucunda yaşanan krizler ise diğer finansal krizlere nazaran en az iki kat daha ağır bir fatura bırakmaktadır. Bunun temel sebebi gayrimenkullerin bankaların açtığı kredi hacmi içindeki özgün ağırlığıdır. Ayrıca, gayrimenkuller hanehalkı varlıklarının önemli bir kısmını oluşturduğundan finansman kurumları açtıkları kredilerin karşılığında öncelikle gayrimenkul türünden varlıkları teminat olarak tercih etmektedir (Kansu, 2011: 34-41). Dolayısıyla, yaşanan ekonomik krizlerden konut piyasası en fazla etkilenen sektörlerden biri olmaktadır. Kriz nedeniyle yaşanan şirket iflasları, işsizlik, inşaat, kira ve kredi maliyetlerinin yükselmesi, enflasyon vb. nedenlerle finansal sektör tarafından konut başta olmak üzere gayrimenkuller hacze uğramaktadır. Ayrıca, sermayenin konut piyasasını büyük ölçüde ele geçirmesi toplumun barınma hakkının aşınmasına neden olup konut krizini tetiklerken, sermayenin birikim süreçlerinin içsel çelişkilerinden kaynaklanan ekonomik krizler ise toplumu daha şiddetli bir şekilde barınma sorunuyla karşı karşıya bırakmaktadır.

**4. Sonuç**

Kapitalist üretim tarzının 1970'lerden itibaren içine girdiği neoliberal dönüşüm sürecinden en fazla etkilenen sektörlerden biri konut piyasası olmuştur. Sosyal devlet politikalarının rolünün minimize

edilerek temel insan haklarından biri olan sağlıklı bir ortam ve koşullarda barınma ihtiyacının büyük oranda piyasaya havale edilmesi toplumun karşı karşıya kaldığı konut sorunun temel nedenidir. Konutun değişim değerinin belirleyici olduğu meta biçiminde üretimi ve bu üretim sürecinin inşaat sermayesi, finansal sermaye ve sermaye piyasası başta olmak üzere piyasa dinamiklerinin insafına bırakılması küresel ölçekte barınma krizine yol açmıştır. Ayrıca, piyasa dinamikleri gelir/servet dağılımını daha da bozarak gayrimenkulde tekelleşmenin önünü açmaktadır. Dahası, piyasa dinamikleri konutun spekülasyon bir yatırım aracına dönüşmesini de tetikleyerek ABD 2008 Krizi örneğinde olduğu gibi emlak balonlarının oluşmasına ve barınma mağduriyetinin daha da artmasına neden olmaktadır. Konut üretim biçiminin toplumun sağlıklı bir ortamda yaşama hakkı ve ekoloji ile uyumlu kentsel bir yapılanma çerçevesinde gerçekleşmesi için yerel ve merkezi yönetimlerin öncülüğünde sosyal konut politikalarının geliştirilmesi sosyal adaletin bir gereğidir. Sermaye birikiminin öncelikleri gözetilerek sosyal devlet ve konut politikalarının ihmal edilmesine devam edildiği sürece toplumun konut ihtiyacı ve barınma sorunu iktisadi konjonktüre bağlı şekilde artarak ya da azalarak varlığını sürdürecektir.

### **Çatışma Beyanı (Competing Interests)**

Çalışmanın yazarı, herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan etmektedir.

*The author declares that he has no competing interests.*

### **Destek ve Teşekkür (Fundings and Acknowledgments)**

Çalışma, kamusal, özel, ticari nitelikte ya da kâr amacı gütmeyen herhangi bir kurumdan destek alınmadan hazırlanmıştır.

*This research received no specific grant from any funding agency in the public, commercial, or not-for-profit sectors.*

### **Etik Beyanı (Ethical Statement)**

Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunur.

*It is declared that scientific and ethical principles have been followed while carrying out and writing this study and that all the sources used have been properly cited.*

### **Araştırmacının Katkı Oranı (Author's Contributions)**

Bu makale yazarın kendi çabaları ve incelemeleri neticesinde oluşturulmuştur.

*This article was created as a result of the author's own efforts and reviews.*

## KAYNAKÇA / REFERENCES

- AA (05.10.2020)., 100 milyondan fazla kişi evsiz yaşıyor, *Anadolu Ajansı*, erişim linki: <https://www.aa.com.tr/tr/dunya/100-milyondan-fazla-kisi-evsiz-yasiyor/1995716#:~:text=ya%C5%9Fam%20s%C3%BCrd%C3%BCr%C3%BClebilir%20ilerlemelidir.-,D%C3%BCnya%20n%C3%BCfusunun%20y%C3%BCzde%20'2020'sinden%20fazlas%C4%B1%20yaklaa%C5%9F%C4%B1k%201%20208,milyondan%20fazla%20insan%20evsiz%20ya%C5%9Famaktad%C4%B1>
- Akçay, Ü. ve Türkay, M. (2006), Neoliberalizimden kalkınmacı yaklaşıma; devletin sermaye birikim sürecindeki yeri üzerine, B. Ülman ve İ. Akça (Ed.), *İktisat, Siyaset, Devlet Üzerine Yazılar* (ss. 49-65) içinde, İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Akçay, Ü. ve Güngen, A. R. (2014), *Finansallaşma, Borç Krizi ve Çöküş*, Ankara: Nota Bene Yayınları.
- Akçay, Ü. (2017) Finansallaşma, Merkez Bankası Politikaları ve Borcun 'Özelleştirilmesi', P. Bedirhanoglu, Ö. Çelik ve H. Mıhçı (der.), *Finansallaşma Kıskaçında Türkiye'de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek* (ss. 45-83) içinde, İstanbul: Notabene Yayınları.
- Apaydın, Ş. (2015), *Kriz ve Konjonktür Kuramları*, Ankara: NotaBene Yayınları.
- Araman, S.(2022), Türkiye'de Konut Balonu, İnşaat/Gayrimenkul Fırtınası Kriz ve Türkiye Ekonomisi, İstanbul: Kor Kitap.
- Bağımsız Sosyal Bilimciler (2007), *IMF Gözetiminde On Uzun Yıl 1998-2008 Farklı Hükümetler Tek Siyaset*, İstanbul: Yordam Kitap.
- Balaban, O. (2016), İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi?, Tanıl Bora (Ed.) *İnşaat ya Resulullah* (ss. 17-32.) içinde, İstanbul: İletişim Yayınları.
- BBC News (29.09.2021), Evergrande: Çin'in gayrimenkul devi 1,5 milyar dolarlık hisse sattı, hisseleri yüzde 15 değer kazandı, <https://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-58738297>, 'den 25.05.2024 tarihinde erişildi.
- BBC News (22.10.2021), Evergrande: Çin'in gayrimenkul devinin hisseleri borç faizini ödediği haberi sonrası yükseldi, *BBC News Türkçe*, <https://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-59008086>, 'den 25.05.2024 tarihinde erişildi.
- BBC News (29.01.2024), Çinli gayrimenkul devi Evergrande için tasfiye emri verilmesi ne anlama geliyor?, *BBC News Türkçe*, <https://medyascope.tv/2024/01/29/cinli-gayrimenkul-devi-evergrande-icin-tasfiye-emri-verilmesi-ne-anlama-geliyor/#:~:text=Evergrande'nin%20durumu%2C%202008',da%20tasfiye%20edilmesine%20karar%20verilmi%C5%9Fti>. 'den 25.05.2024 tarihinde erişildi.
- BDDK. (2008), ABD Mortgage Krizi, *BDDK Çalışma Tebliği*, [https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/duyuru\\_0326\\_02.pdf](https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/duyuru_0326_02.pdf), adresinden 12.09.2022 tarihinde erişildi.
- Bell, P. and Cleaver, H. (2002), Marx's Theory of Crisis as a Theory of Class Struggle, *The Commoner*, 5, 1-61. <http://www.commoner.org.uk/cleaver05.pdf>, adresinden 20 Haziran 2015 tarihinde erişildi.
- Bilgin, M. Hüseyin, Karabulut, G. ve Ongan, H. (2002), Finansal krizlerin işletmelerin finansman yapıları üzerindeki etkileri, İstanbul Ticaret Odası Yayın No: 2002-41.
- Birdal, M. (2009), Bir krizin anatomisi: ABD mortgage piyasasının kurumsal yapısı ve krizin dinamikleri, *Anadolu International Conference in Economics June* (17-19) içinde, Econ Anadolu 2009, Eskişehir, Türkiye. [https://iuparadersi.files.wordpress.com/2014/03/birdal\\_econanadolu2009.pdf](https://iuparadersi.files.wordpress.com/2014/03/birdal_econanadolu2009.pdf), 7 Aralık 2017 tarihinde erişildi.
- Birdal, M. (2018), Bir Krizin Anatomisi, İstanbul: Kor Kitap Yayınları.
- Birgün (10.09.2021), Barınma hakkı eylemleri sonuç verdi, <https://www.birgun.net/haber/barinma-hakki-eylemleri-sonuc-verdi-358158> 'den 15.12.2023'de indirildi.
- Brenner, R. (2012), Karl Marx'ın kriz teorisi: Genel bir bakış, B. Richard, M. Pröbsting (Ed.), çev. S. Çakmak Şahin ve A. Şan Taşbaşı, *Marksist Kriz Teorisi ve Kredi Krizi* (ss. 12-54) içinde, İstanbul: Yordam Kitap.
- Clark, P. (2017), American sare flipping houses like it's 2006, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-01-25/americans-are-flipping-houses-like-it-s-2006> adresinden 09.11.2019 tarihinde erişildi.
- Davis, M. (2007), *Gecekondu Gezegeni*, Çev. Gürol Koca, İstanbul: Metis Yayınları.

## 2008 Krizi ve Küresel Barınma Sorunu

- Divitçioğlu, S. (2013), *Karl Marx'da İktisadi Büyüme*, Ankara: Efil Yayınevi.
- Dünya, (18.07.2019), TMB Başkanı Yeniğün: Konut stoku müteahhitten fona geçmeli, <https://www.dunya.com/ekonomi/tmb-baskani-yenigun-konut-stoku-muteahhitten-fona-gecmeli-haberi-450171>. adresinden 20.07.2019 tarihinde erişildi.
- Engels, F. (1992), *Konut Sorunu*, çev. G. Özdural, Ankara: Sol Yayınları.
- Ercan, F. (2005), *Para ve Kapitalizm*, İstanbul: Devın Yayınları.
- Fine, B. (2001), *Development Policy in The 21st Century: Beyond The Post-Washington Consensus*, B. Fine, C. Lapavitsas, & J. Pincus (Ed.) *Neitherthe Washington Northe Post-Washington Consensus: An Introduction* (ss. 1-27) içinde, London: Routledge.
- Foster, J. B. (2007), *The Financialization of Accumulation*, <https://monthlyreview.org/2007/04/01/the-financialization-of-capitalism/>, adresinden 7 Aralık 2017 tarihinde erişildi.
- Geniş Ş (2018)., *Barınma Hakkını Savunmak*, *Mülkiye Dergisi*, 42 (3), 481-488.
- Harvey, D. (2010), *The Enigma of Capital and the Crisis of Capitalism*, New York: Oxford University Press.
- Harvey, D. (2013), *Asi Şehirler: Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru*, çev. A. D. Temiz, İstanbul: Metis Yayınları
- Hepşen, A. (2010), *Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı*, İstanbul: Literatür Yayınları.
- Hepşen, A. (2011), *Finansal Krizlerde Gayrimenkul Finansman Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Fiyat Endekslerinin Önemi*, İstanbul: Literatür Yayınları.
- Hukuki Haber (19.05.2022), *Mirasın reddi davalarında rekor artış!*, <https://www.hukukihaber.net/mirasin-reddi-davalarinda-rekor-artis> adresinden 02.10.2022 adresinden tarihinde erişildi.
- Hürriyet, (17.12.2018), *Yüzyılın krizi 2008'e damgasını vurdu*, <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/yuzyilin-krizi-2008e-damgasini-vurdu-10588051>, adresinden 30.12.2018 tarihinde erişildi.
- IMF (2008), “Global Financial Stability Report - Systemic Risks and Restoring Financial Soundness”, *World Economic and Financial Surveys*, ISSN 0258-7440, April 2008.
- IMF (2009), *Lessons for Monetary Policy from Asset Price Fluctuations*, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2009/02/pdf/c3.pdf>, adresinden 19.04.2017 tarihinde erişildi.
- İnsel, A. (2020, 24 Eylül) *İktisat biliminin kadük yasaları ve batıl itikatları (I)*, *Birikim*, <https://birikimdergisi.com/haftalik/10283/iktisat-biliminin-kaduk-yasolari-ve-batil-itikatlari-i>, adresinden 29.12.2020'de erişildi.
- Kahveci, M. (2012), *Finansallaşma ve ekonomik kriz ilişkisi bağlamında 2008 krizinin incelenmesi*, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Kansu, A. (2011), *Konut Balonundan Finansal Krize, ABD Mortgage Krizi*, İstanbul: Scala Yayıncılık.
- Kaykusuz, M. (2014), *Geçmişten Günümüze Finansal Krizler 1619-2014*, Bursa: Ekin Yayınları.
- Kindleberger, Charles P. ve Robert, Z. Aliber. (2014), *Çılgınlık, Panik ve Çöküş, Finansal Krizler Tarihi*, çev. Ü. Şensoy, İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Lapavitsas, C. (2009), “Financialised Capitalism: Crisis and Financial Expropriation”, *Historical Materialism*, 17 (2), 114-48. <https://witackman.wordpress.com/wp-content/uploads/2010/09/historical-materialism-17-2009-114e28093148.pdf>.
- Lapavitsas, C. (2019). *Üretmeden Kâr Etmek: Finans Hepimizi Nasıl Sömürüyor*, çev. Y. E. Kara, İstanbul: Koç Üniversitesi Yayınları.
- Madden D. ve Marcuse P.(2021). *Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak*, çev. Şerife Güneş, Ankara: İdealkent Yayınları
- Marx, K. (2003). *Kapital: III. Cilt*, çev. A. Bilgi, 4. Baskı, Ankara: Sol Yayınları.
- Mishkin, F. S. (1996). “Understanding financial crises: A developing country Perspective”, NBER Working Paper No. 5600, <http://www.nber.org/papers/w5600.pdf>, 21 Kasım 2017 tarihinde erişildi.
- Mishkin, F. S. (1998). “International capital mobility, financial volatility and financial instability”, NBER Working Paper, No. 6390.
- Mishkin, F. S. (2007), “Financial instability and monetary Policy”, At the Risk USA 2007 Conference, New York, <https://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/mishkin20071105a.htm>.



