

İstanbul'da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı

Semra Purkis, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi İİBF İktisat Bölümü,
e-posta: purkis@mu.edu.tr

Özet

Türkiye'de özellikle 2000'li yıllardan sonra artan bir biçimde ekonomik büyümede inşaat sektörüne öncü bir rol biçilmektedir. Bu durum sadece Türkiye ve İstanbul'a özgü değildir. Sermaye birikimi içine girdiği darboğazı aşmak için artan oranda mekânsal yatırımlara ve mekânın yeniden üretimine yüklenmektedir. Bunun, dünya ekonomisinin içinde bulunduğu kriz ve bununla bağlantılı olarak yaşanan finansallaşma süreçleri ile çok yakın ilişkisi olduğu bilinmektedir. Bu çalışmada inşaat odaklı birikim, söz konusu teorik temellerinden çok, İstanbul özelinde ve inşaat sektörünün büyük bir kısmını oluşturan konut yatırımları çerçevesinde tartışılmaya çalışılmıştır. Makalenin amacı, bu alanda çalışanlar için bir muamma olan veri eksikliği nedeniyle önem kazanan İstanbul'da konut stoku ile ilgili tahminlerde bulunmak ve bu tahminlere dayanarak sıkça kullanılan konut açığı ve konut fazlası gibi kavramların sınıfsal boyutunu İstanbul örneği üzerinden ortaya koymaktır.

Anahtar Sözcükler: İstanbul, inşaat odaklı birikim, konut açığı, konut fazlası, barınma ihtiyacı.

Relentless Escalation of Construction Centred Accumulation in Istanbul: Housing Gap in Spite of the Housing Surplus

Abstract

Construction sector has been increasingly given primary role in the economic growth of Turkey especially after the 2000s. This situation is not peculiar to Turkey and Istanbul. Capital accumulation has been relying upon production and reproduction of space more and more to be able to overcome its bottleneck. It is widely known that this is very closely related to the worldwide economic crisis and financialisation processes which are tightly interrelated one another as well. In this study, construction led accumulation is tried to be debated in the framework of Istanbul and housing investments which have a large portion of construction sector investments rather than the aforementioned theoretical bases of the subject. The aim of the article is to estimate the housing stock in Istanbul, which is gaining importance as a result of enigmatic unavailability of data, and to reveal the class dimension of concepts such as housing gap and housing surplus through the case of Istanbul by using this estimation.

Keywords: Istanbul, construction led accumulation, housing gap, housing surplus, housing need.

Giriş

İstanbul'da inşaat odaklı birikimin tarihi, aynı zamanda Türkiye'de inşaat sektörünün tarihidir demek yanlış olmaz. Bu tarihin iki önemli dönüm noktası vardır: Bunlardan ilki 1950'li yıllar; ikincisi de 1980 sonrası dönemde dünyada ve Türkiye'de değişen ekonomi politikalarının kentsel alanları sermaye birikiminin temel stratejik alanları olarak inşaat faaliyetlerine açmasıyla yapılan politik, mekânsal, hukuki düzenlemelerin etkilerinin ortaya çıktığı 2000'li yıllar. Türkiye'de inşaat sektörünün ayrıntılı bir tarihini vermek makalenin amacını ve sınırlarını aşmakla birlikte, bu iki dönüm noktası, inşaat sektörü yatırımlarının yüzde 80-85 kadarını oluşturan konut sektörü ve izlenen konut politikalarının sonuçları ile ilgisi çerçevesinde kısaca ele alınacaktır. Çalışmada, Cumhuriyetin başından beri resmi kanallarca sıklıkla ifade edilen konut açığına karşın, izlenen konut politikalarının sosyal konut anlayışından çok, özel kesimin karlı alanlarından biri olarak görülmesine dayanmasının yol açtığı çelişkili duruma dikkat çekilmeye çalışılmış ve konut fazlası ve konut açığının sınıfsal boyutu anlaşılmeden analiz edilemeyeceği öne sürülmüştür. Dolayısıyla, çalışmada İstanbul'daki konut stokunda bir fazlalık olup olmadığı araştırılacaktır. Bu araştırma ile olası konut fazlalığının yüksek gelirli kesimler için söz konusu olduğu, buna karşın sağlıklı ve kaliteli konut talebi en güçlü olan toplumun alt ve alt-orta sınıfları için konut açığı olduğu vurgulanacaktır.

1950'li Yıllarda İnşaat Sektörünün Hareketlenmesi ve Konut Sorunu

1950 öncesi dönem genç Türkiye Cumhuriyeti'nin sosyo-mekânsal inşa yıllarıdır. Konut üretiminden çok demiryolları, limanlar, fabrikalar, kamu binaları, okullar hava alanları gibi kentleşme süreçlerini hızlandıran yatırımlara ağırlık verilmiştir. Aynı yıllarda ve öncesinde Batılı ülkelerde alt gelir gruplarının barınma sorununu karşılamak üzere sosyal konut üretimine önem verilirken, bir miktar işçi ve memur lojmanı yapımı dışında, Türkiye'de Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren konut ihtiyacı içinde bulunan dar gelirli toplumsal sınıfların bu ihtiyacını ucuz ve sağlıklı bir biçimde karşılayacak bir politika izlenmemiştir. İstanbul'da 1946'da kurulan İstanbul İmar Limited Şirketi'nin orta ve üst orta sınıflara yönelik evler yapması, dar gelirli için gecekondular dışında bir alternatif bırakmamıştır (Kessler, 1949; Tekeli, 1994). 1950'li yıllar, İkinci Dünya Savaşı sonrasında değişen güç ilişkileri doğrultusunda dizayn edilen dünya ekonomik işbölümünün ve yeni dönemin kurumlarının oluşturulduğu bir dönemdi. Türkiye bu yeni işbölümüne eklenmek için 1946 yılında yüksek oranlı bir devalüasyon yaparak (yüzde 53,6) IMF'ye üye olmuş ve dış ticaretini liberalleştirici önlemler almıştı. Dönemin uluslararası ekonomik politikalarının dayandığı karşılaştırmalı üstünlükler teorisi, Türkiye gibi ülkelere ağırlığı tarımsal gelişmeye ve ihracatın desteklenmesine veren ekonomik politikalar izlemeyi öngörüyordu. Bu da devletçi dönemin

önceliklerinin değiştirilmesi demektir. Farklı ekonomik politikaların uygulandığı 1960'lı yıllara kadar kamu temelli sanayi programlarından vazgeçilmesine, kırsal kesim yatırımlarına ağırlık verilmesine dayanan sınırlı liberal politikalar uygulanmaya başlanmıştır. Bu yeni ekonomik politikaların finansmanı, büyük ölçüde dış borçlanmayla karşılanmıştır. Tekeli de (1996: 39-41) bu dönemde yapılan liman, hastane, altyapı yatırımları gibi büyük ölçekli kamu yatırımlarının Marshall yardımı ve Dünya Bankası'ndan alınan borçlarla finanse edildiğini vurgulamaktadır. Türkiye'de çok partili döneme yeni geçildiği 1950'li yılların başları ekonomik patlama yılları olmuştur. Bunda en büyük rolü alınan dış borçlar, tüketim malları ithalatının kısıtlı olması, Kore savaşının yarattığı konjonktürde dünyada tarımsal ürünlerin fiyatlarının artmasının ihraç gelirlerini artırması ile elverişli iklim koşullarının bir araya gelmesi oynamıştır (Keyder, 1990: 311-312). Ancak 1950'lerin ortalarına gelindiğinde olumlu konjonktür tersine dönme işaretleri vermeye başlamıştır.

1950'li yıllar gelişmiş ülkelerde de birikimin büyük mekânsal yatırımlarla hızla genişlediği ve banliyöleşme süreçlerinin hızlandığı yıllardır. Kentleşme süreçleri Türkiye'de ve Batılı gelişmiş ülkelerde farklı kompozisyonlarda ortaya çıksa da, ortak olan nokta büyük ölçekli mekânsal yatırımlardaki artış ve inşaat sektörünün birikimde önemli rol oynaması olmuştur. 1950-60 arası sabit sermaye yatırımlarının üçte ikisini ve GSMH'nin yüzde 10'unu inşaat sektörü yatırımları oluşturmuştur (Kösemen 1969, Tablo 1). Bu dönemde Türk müteahhitlik firmalarının hızlı büyümesinde en etkili üç kurum Türkiye'nin 1952'de katıldığı NATO, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğü olmuştur. Başta barajlar, hidroelektrik santralleri, karayolları ve NATO ihaleleri gelmek üzere bu hamle müteahhitlik sektörü için de büyük bir deneyim ve atılım anlamına gelmiştir. Bu öğrenme ve yapma sürecinde, bugün Türkiye'nin en büyük müteahhitlik şirketleri arasında ilk sıralarda yer alan birçok şirket kurulmuştur (Batmaz vd., 2006: 102-113)¹. Bunların yanında konut, okul, hastane, liman, havaalanları yapımı sektöre hız vermiştir (Kepenek ve Yentürk, 2009: 104).

Söz konusu yıllar aynı zamanda birçok büyük sanayi işletmelerinin kurulmaya başladığı yıllardır. 1950'lerde özel kesimin teşvikine dayalı olarak sanayi sektörü çeşitli kanallardan desteklenmeye devam edilmiştir. Batı'da hızla gelişen otomotiv sektörünün ihtiyaçlarına yönelik olarak kara yolları taşımacılığına ve sulama, enerji, iletişim yatırımlarına ağırlık verilmiştir. 1950'li yıllardaki sanayi üretimi dayanıksız tüketim malları (gıda, tekstil) ve çimento, yapı malzemeleri, cam, metal imalat, kimyevi (boya) maddeler ve seramik gibi daha çok hızlanan inşaat sektöründe kullanılabilecek ara mallarını içerir. 1960'lı yıllara doğru ise dayanıklı tüketim malları ve yatırım malları üretimine başlanmıştır. Kazgan'a

göre (1969) söz konusu yıllarda Türkiye'deki toplam yatırımların yüzde 25-35'i doğrudan verimli olmayan, dolaylı olarak ithalatı arttıran, konut yapımı ile ilgilidir.

Cumhuriyet Halk Partisi ideolojisine karşı çıkan Demokrat Parti'nin iktidarda bulunduğu bu dönemde Başbakan olan Adnan Menderes İstanbul için 4 yıllık imar çalışmalarını bizzat kontrol etmiş, CHP'nin ideolojisini temsil ettiği düşünülen Ankara'ya karşı, DP'nin başkenti İstanbul imar hareketlerinin yoğunlaştığı yer olmuştur. İstanbul'da Amerikan kentlerine benzer biçimde yollar, bulvarlar, çok katlı yapılar inşa edilmiştir (Kuban, 1995: 391). Bu dönemde kentte var olan mekânsal işbölümü yeniden yapılanırken, kentin çevresindeki sayfiye yerleşmeleri banliyöleşmeye başlamıştır (Şenyapılı, 1978). Ancak döneme damgasını vuracak iki yerleşme şekli, sayfiye yerleşmelerini de çevreleyecek biçimde Hazine ve vakıf arazileri üzerinde hızla büyüyen gecekondu yerleşmeleri ile kentin merkezi mahallelerinde geleneksel bahçeli ahşap evlerin ve birkaç katlı kagir binaların parselleri üzerinde kat karşılığı yapılacak apartmanlardır (Kurtuluş, 1999).

1950'lerin ortalarına gelindiğinde savaş döneminde biriktirilen rezervlerin erimesiyle traktör ithalatı durunca tarım sektöründeki canlanma hızını kaybetmiştir. 1954 yılı sonrasında tarımda ortaya çıkan olumlu ticaret hadleri tersine dönmüş, ihracat düşmüş ve artan dış borçlara karşın ödemeler bilançosu açıkları giderek kalıcı hale gelmeye başlamıştır. 1958 yılında yapılan büyük oranlı bir devalüasyonla birlikte ağır koşulları içeren bir istikrar programı uygulanması koşulu ile IMF'den dış destek sağlanmıştır. Dış ticaret üzerinde önemli kısıtlamalara gidilerek, sanayi sermayesinin lehine olan korumacı politikalar izlenmeye başlanmıştır (Keyder, 1990: 314). 1960 sonrası dönemde izlenen ithal ikameci politikaların, beş yıllık planlar çerçevesinde uygulanması dışında, önceki dönemde izlenen iktisat politikalarının arkasındaki anlayıştan büyük bir farkı yoktur. 1960'lar ve 70'ler boyunca büyük şirketlerin genel müdürlüklerinin, büyük işhanlarının, büyük otellerin Taksim, Harbiye ve Osmanbey'den Mecidiyeköy'e doğru kaydardıkları; özel doktorların muayenehanelerini, avukat ve noterlerin bürolarını Sirkeci, Cağaloğlu ve Nuruosmaniye'den Taksim, Osmanbey ve Nişantaşı'na taşıdıkları izlenmiştir. Bunların dışında çok sayıda dükkânın yer aldığı pasajlar da kent merkezindeki ana caddelerde yaygınlaşmaya başlamıştır (Osman, 1998: 144, 145). 1973 yılında boğaz köprüsünün yapımı Kadıköy'ün bir alt merkez olarak ortaya çıkmasını getirirken, Beyoğlu ve Galata'da odaklanmış işyerlerinin, yeni ulaşım olanakları sayesinde Şişli üzerinden Barbaros Bulvarı'na doğru saçaklanmasında önemli rol oynamıştır (Osman, 1998: 146).

Konut açısından bakıldığında ise 1960'lara gelindiğinde 1950'lili yıllardaki liberal politikaların konut açığını büyüttüğü ve konut sorununu ülkenin en önemli sorunu haline getirdiği söylenebilir (Sey, 1998: 287). 1950'ler sonrası ortaya çıkan kooperatifler ve yapsatçı konut sunum biçimlerinin yaygınlaşması, konutsuz vatandaşlara arsa verilmesini teşvik eden Bina Yapımı Teşvik Kanunu, İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulması gibi dar gelirli vatandaşları konut edindirmeye yönelik olarak yapıldığı söylenen düzenlemelere karşın, üst-orta sınıflara yönelik konutların yapılması gecekondulaşmayı hızlandırmıştır. Söz konusu dönemde daha önce de belirtildiği gibi toplam yatırımların yüzde 25-35'i gibi önemli bir oranını konut yatırımlarının oluşturması, ancak dar gelirli kesimlerin buna karşın konut açığının artması bu piyasanın liberal piyasa koşullarına bırakılmasıyla ilgilidir ve konut açığı sorununun sınıfsal boyutunu ortaya koymaktadır. 1970'lere gelindiğinde arsa spekülasyonunun artması ile arsa maliyetlerinin yükselmesi ve konut inşasının pazar mekanizması içinde yapılması gecekonduları düşük gelirli için, yapsatçılığı da orta sınıflar için çözüm olmaktan çıkartmıştır. Yapsatçı konut sunumu modeli arsa maliyetlerinin artmasıyla birlikte giderek üst sınıflara yönelik bir sunum biçimini almıştır. 1974 yılında konut açığı rekor düzeye ulaşmıştır. Bu açık gecekondu yapımı ve kaçak inşaatın hızlanmasıyla bir ölçüde giderilse de, konut sayılmayacak nitelikte yüz binlerce barınak konut sayıldığı halde konut sorunu, özellikle alt ve alt-orta sınıflar için ciddi bir sorun olarak devam etmiştir (Kurtuluş vd., 2012). 1970'li yılların sonlarına gelindiğinde giderek küçük sermayeli yapsatçı inşaatçıların yerini büyük inşaat şirketlerinin almaya başladığı gözlemlenir. Artık müteahhitlik yerini sermayenin holdingler biçiminde örgütlendiği inşaat sanayiciliğine bırakmaya başlamıştır. Diğer sektörlerle karşılaştırıldığında, en erken holdingleşen sektör inşaat sektörü olmuştur. Holdingleşen inşaat şirketleri, 1980 sonrası dönemde aynı zamanda ilk kez uluslararası ticaret şirketi kimliği kazanan şirketler olmuşlardır.

1980'li Yıllar Sonrasında İnşaat Odaklı Birikime Geçiş ve Kronikleşen Konut Açığı

1980'li yıllar hem dünyada hem de Türkiye'de uygulanan iktisadi politikalar açısından dönüm noktası olmuştur. Dünyada 1970'li yılların başlarında belirtileri ortaya çıkan kriz eğilimlerinin üstesinden gelmek için yeni liberal politikalar uygulamaya konmuştur. Türkiye'de 1990'lı yıllara kadar bu politikaların kurumsal, yasal temelleri oluşturulmaya çalışılmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucu 1970'li yılların sonlarından itibaren durgunluğa giren inşaat sektörü, 1984 yılından itibaren istikrarlı bir şekilde büyümeye başlamıştır. Bu yıllar bir yandan Türkiye'nin yeni liberal politikalarla dünya ekonomisine eklenmesinin gerçekleştirilmeye çalışıldığı ve bu çerçevede alt yapı yatırımlarına hız verildiği,

diğer yandan da büyük kentlerde yap-sat yöntemiyle eski binaların yıkılarak yeni çok katlı apartmanların yapılmasının sürdürüldüğü yıllardır. Dünyada da durgunluk ortamında hala karlı yatırımların sürdürülmesinde ve küreselleşme-yerelleşme dinamikleri içinde kentlerin kültürleri ön plana çıkarılarak turizm alanları olarak pazarlanmasında mekânsal yatırımlar sürükleyici sektör durumundadır (bkz. Harvey 1981, 1985, 1989; Smith 1982, 1986; Smith ve Williams 1986; Fainstain, Hoffman ve Judd, 2003; Hamnett ve Shoval, 2003; Scott, 2007; Purkis, 2008). Sermaye ve insan akışlarını kendisine çekmek için kentlerin birbirleriyle yarışırılması anlayışından İstanbul da payını almış ve kapalı siteler biçiminde toplu konut yapımının yanı sıra büyük alt yapı yatırımları yapılmaya başlanmıştır. Başlangıçta konut yatırımları ağırlıklı olarak özel sektörde yapılırken, özel sektörün yapmaya gönüllü olmadığı büyük ölçekli altyapı yatırımları kamu sektöründe yapılıyordu. Kamu sektörü ayrıca kentin dış bölgelerindeki arsaların özel sektör yatırımlarına hazırlanmasında önemli rol oynuyordu (Öztürk, 2010: 139). Son yıllarda daha sık başvurulan yöntem, büyük ölçekli altyapı ve enerji yatırımlarının, ihalelerle yerli ve yabancı özel sektör ortaklıklarına verilerek, bu yatırımların belirli bir süre işletilmesini ve sonra da işler bir şekilde ilgili idareye devredilmesini öngören yap işlet devret modelidir. Ancak, bu yatırımlarda ortaya çıkacak zararlar (ödenemeyen dış krediler, gerçekleşmeyen gelir tahminleri vb.) çıkarılan yasalarla yine kamuya yüklenmiştir. Yani karlar özelleşirken, maliyetler ve riskler toplumsallaştırılmaktadır (Güzelsarı, 2009: 74; Karasu 2009: 90).

Kamu kesiminin inşaat sektörünü desteklemesinde yasal düzenlemeler ve finansal destekler kadar kurumsal ve mekânsal düzenlemeler de etkili olmuştur. 1980'li yıllardan 1990'lı yılların sonlarına kadar özellikle konut yatırımlarının GSMH içindeki payı hızlı artış göstermiştir. TOKİ'nin kuruluşu ve Toplu Konut Fonunun oluşturulması bu çerçevede değerlendirilmelidir. Toplu Konut İdaresi ve Fonundan sağlanan destek, 1980 öncesinin aksine, ülkede toplu konut üretiminin yaygınlaşmasına, büyük ölçekli firmaların ve kooperatiflerin inşaat sektöründeki ve konut üretimindeki etkinliğinin artmasına yol açmıştır (Balaban, 2011: 23). 2000'li yıllarda da devletin inşaat sektörüne destekleri devam etmiş, faaliyetleri genişletilen ve dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılaması beklenen TOKİ, lüks konut inşaatlarına girerek, kentsel dönüşüm projelerinde özel inşaat şirketleri veya belediyeler ile işbirliği yaparak, Hazine arazilerini satarak ya da yatırımlara tahsis ederek sektörde önemli bir aktör olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. İstanbul'da Belediyenin bir kuruluşu olan KİPTAŞ da TOKİ'ye benzer şekilde dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamaktan çok, orta ve üst-orta sınıflara hitap edecek konut alanlarının geliştirilmesinde önemli bir rol oynamaktadır (Türkün, vd., 2014: 120; Baysal, 2012). Yapılan az sayıda sosyal konut, kentle organik bağları kurulmamış olarak kentin çeperlerinde inşa

edilmiştir (Yalçınan vd., 2014: 63). İnşaat odaklı birikimin TOKİ ile birlikte en temel ikinci aktörü, kurulduğu 2011 yılından beri geniş yetkilerle donatılan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Mekansal yatırımların karar alma ve gerçekleştirilme süreçleri üzerinde 2000'li yıllar öncesinin yasal ve kurumsal düzenlemeleri ademi merkezileşme eğilimlerini güçlendiriyor gibi görünürken, yerini 2000'li yıllardan beri merkezileşmeye bırakmıştır.

Özellikle 2000'li yılların başlarından itibaren inşaat sektörü içinde konut sektörü yatırımları dünyada ve Türkiye'de sermaye birikiminin ana kaynakları olmuşlardır. Hatta dünyada 2010 yılına gelindiğinde toplam sermaye stokunun yarısı konut yatırımlarının katkısından oluşmuştur (Dincel, 2015: 5). 2000'li yıllarda inşaat sektörü açısından üç tarih önem taşır. İlki inşaat sektörünün zirve yaptığı 2006 yılı, ikincisi 2008 kriziyle birlikte sektördeki gerileme ve dünyada ve Türkiye'de yaşanan ekonomik durgunluğun yoğunlaştığı 2012 yılı. 2012 yılında ardı ardına yapılan yasal düzenlemelerle sektör canlandırılmaya çalışılmıştır². Bu yıldan sonra da sektör önceki büyüme oranlarına ulaşamamıştır. 15 Temmuz 2016'daki başarısız darbe girişiminin ardından bir kez daha ekonomik canlanmayı sağlayacak sektör olarak inşaat sektörü seçilmiş ve çıkarılan torba yasalara eklenen maddelerle yapıli çevre yatırımlarına açılmayan alan neredeyse kalmadığı gibi, bu yatırımlara karşı başvurulacak hukuki kanallar da kapatılmıştır³. Geldiğimiz noktada inşaat sermayesinin hızını engelleyecek en ufak bir "hukuki engele" sabrı kalmamıştır. Büyük inşaat sermayesi Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) biçiminde örgütlenecek sermaye piyasasına açılmış, inşaat firmalarının plan, ruhsat ve yapı süreçlerinin hızlandırılması amacıyla imar sertifikası ve imar borsasının kurulmasını içeren bir yasal düzenlemenin hayata geçirilmesini beklemektedirler (EMO; *Cumhuriyet* 02.01.2015).

İnşaat sektörü yatırımları bu dönemde devletin en önemli kaynak yaratma araçlarından biri haline gelmiştir. Kamu kaynakları kullanılarak yaratılan ekonomik rantın yanında, görkemli mekansal yatırımların getirdiği siyasi rant sektörün yoğun bir biçimde desteklenmesinin sürdürülmesinde etkili olmuştur (Purkis, 2014). Ancak dönemin politikaları ekonomik ve sosyal alanda sermaye lehine düzenlemelere ve çalışan kesimlerin haklarında ve yaşam koşullarında gerilemelere dayandırıldığından, dar gelirli kesimin konut sorunu çözümlenmek bir yana daha da derinleşmiştir (Çoban 2012; Baysal 2012; Türkün, 2014).

İstanbul'da Kimler İçin Konut Fazlası, Kimler İçin Konut Açığı?

Türkiye'de Planlı dönemden itibaren yapılan beş yıllık planlarda, özellikle dar gelirli konut ihtiyacını karşılamaya yönelik düzenlemelere önem verileceği ifade edilse de, bu niyetin uygulamaya geçmesi ve uygun kurumsal yapı ve politika araçları geliştirilmesi henüz gerçekleşmemiş, dar gelirli konut

açığı devam etmiştir. Bu durum Onuncu Kalkınma Planı'nda da (2014-2018) ifade edilmiş ve açığın kapanmasında özel sektöre ve kentsel dönüşüm uygulamalarına ağırlık verileceği belirtilmiştir. Barınma gibi en temel insan haklarından birinin piyasanın arz-talep koşullarına bırakılması, ödeme gücü düşük olan toplumsal kesimlerin sağlıklı, güvenli, yeterli alt yapıya sahip niteliklerde konutlara erişimini engelleyerek, konut sorununu bu sınıflar için kronik hale getirmektedir (Çoban, 2012: 76, 77; Keleş, 2007: 431). Oysa Türkiye'de ve İstanbul'da hanehalkı sayılarıyla konut sayıları karşılaştırıldığında konut açığı değil, konut fazlası olduğu ileri sürülebilir. Bu çalışmada konut fazlası kavramı anaakım iktisadın, ardında satınalma gücü olan talep kavramından yola çıkılarak değil, özellikle alt ve alt-orta sınıfların nitelikli konut ihtiyacına atıfla kullanılmaktadır. Ancak, talebe göre arz fazlasından da rahatlıkla söz edilebilir. Ödeme gücü sınırlı toplumsal kesimlerin konut ihtiyacının yoğun bir şekilde sürmesine karşın, üst-orta sınıflara yönelik lüks konut üretimindeki artışın özellikle bu segmentte bir arz fazlasına yol açtığı resmi yayınlarda ve inşaat sektörünün büyük sermayeyi temsil eden kuruluşlarının önde gelen yayınlarında da belirtilmektedir (bkz. Dincel, 2015: 8; Dalkılıç ve Aşkın, 2016: 7; Capital, 2014; Nakithaber, 26.05.2016). Konut arz ve talebi arasındaki dengesizliğin giderek açıldığının en önemli göstergesi yapım ruhsatı verilen konut adedi ile iskân izni alan, yani bitirilen konut adedi arasındaki farktır. Sadece 2008 yılından 2015 yılı sonuna kadar ruhsat verilen konut sayısı ile iskân izni alınan konut sayısı arasında 1.579.682 adet fark vardır. Aynı dönemde inşaat yapım ruhsatı verilen konut adedi ile ilk el konut satışı arasında 2.202.175 adet fark vardır ve bu rakama satılığa çıkarılan ikinci el konutlar dâhil değildir (TÜİK Konut ruhsat ve yapı izinleri istatistiklerinden ve ilk ve ikinci el ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış istatistiklerinden hesaplanmıştır). Bu durum satılmayan konut sayısının da yüksek olduğu izlenimini kuvvetlendirmektedir. Ancak, yukarıda da belirttiğimiz gibi bizim analizimiz açısından ruhsat verilen konutların satılıp satılmamasından çok, dar gelirli olanların nitelikli konut ihtiyacına karşın kullanılmayan, boş konut sayısıdır. Burada özellikle inşaat odaklı birikimin gözde kenti İstanbul üzerinde durulacaktır. Türkiye için inşaat izni verilen konut sayısı 1955 yılından, kullanım izni verilen konut sayıları 1965 yılından itibaren bulunabilmektedir. Ancak TÜİK hem Türkiye için hem de İstanbul için birikimli konut stoku sayılarını yayınlamamaktadır. Birikimli konut sayısı bilinmediğinde konut fazlası tahmin edilememekte, yukarıda olduğu gibi sadece belli yıllar için hesaplanabilmektedir. Bu çalışmada İstanbul için birikimli konut sayısı tahmin edilmeye çalışılarak, bu sayı ile İstanbul'daki hanehalkı sayısı karşılaştırılıp, olası konut fazlasının boyutu belirlenmeye çalışılacaktır.

Türkiye'nin 2015 yılı sonunda 78,7 milyon olan nüfusunun yüzde 18,6'sı

İstanbul'da yaşamaktadır. İstanbul geniş hizmet sektörü ve durdurulamayan konut ve büyük ölçekli projelerle inşaat sektörü yatırımlarının gözde kenti olarak Türkiye'de üretilen katma değer neredeyse yüzde 30'unu ve istihdamın yaklaşık yüzde 20'sini karşılamaktadır (TÜİK, 2013; TÜİK, ADNKS, 2015). Bu özellikleriyle eşitsiz coğrafi büyümenin en açık örneklerinden biri olarak hala nüfusun ve yatırımların çekim merkezi durumundadır. Mekânsal yatırımlar içinde hem dünyada hem de Türkiye'de konut yatırımları ağırlıklı yer tutmaktadır. Türkiye'de, 2008 krizi sonrasında ekonomik canlanmada inşaat sektörünün yüzde 85'ini konut sektörü oluşturmuş, 2014'de de ruhsat verilen daire sayısı 2008 yılına göre yüzde 51'den fazla artış göstermiştir (TÜİK yapı izin istatistiklerinden hesaplanmıştır). Ancak konut üretimi artarken konut satışları buna eşlik etmemekte, dalgalı bir seyir izlemekte ve önemli bir miktarda konut stoku ortaya çıkmaktadır. Alt ve alt-orta sınıfların nitelikli konut ihtiyacı artarken ve ortada bir konut fazlası varken, arsa fiyatlarındaki ve inşaat maliyetlerindeki artış, bu sınıfların nitelikli barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik bir sosyal politikanın yokluğunda, üst sınıflara yönelik lüks konut üretimini arttırmaktadır.

TÜİK'e göre Türkiye'de hanehalkı sayısı 2015 yılında 21.662.260'a ulaşmıştır, bunun 4.070.121'i İstanbul'da bulunmaktadır ve İstanbul'da yaşayanların büyük bölümü üç ve ardından dört odalı hanelerde oturmaktadırlar. İstanbul'da konut sahipliği oranı yüzde 60,6 ile Türkiye ortalamasının altındadır. İstanbul'da hanehalklarının yüzde 41,7'si altı ve üzeri katlı binalarda oturmaktadırlar (TÜİK nüfus ve konut araştırması 2000 ve 2011; İstatistiklerle Aile 2015). Bu konutların yaklaşık yüzde 85'i özel kesimce üretilmiştir. 2000 yılı bina sayımına göre İstanbul'da 3 136 931 kentsel konutun yüzde 52'si ruhsatsızdır (Gürlele, 2006: 7). Türkiye'deki kentsel konut stokunun yüzde 23'ü İstanbul'dadır ve en çok konut yapım izni verilen yer İstanbul'dur. 2010 yılı, ruhsat, yani inşaat izni, verilen konut sayısı (daire adedi) açısından rekor bir yıl olmuştur. 2010 yılında İstanbul'da konut sayısı 4.062.749'a yükselmiştir. Yani İstanbul'da yapı ruhsatı verilen konut sayısı 2010 yılında 2000 yılına göre yaklaşık yüzde 30 artmıştır. 2010 yılı rakamına, 2000 yılı konut verilerine yıllık yapı kullanım izin istatistiklerinden elde edilen veriler eklenerek ulaşılmıştır. Yukarıda belirtildiği gibi, TÜİK her ay Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nden veri olarak hazırladığı ve boş konut oranını da içeren raporu kamuoyuyla ve araştırmacılarla paylaşmamaktadır. Bu nedenle boş konut oranı çeşitli kaynaklardan, farklı veriler karşılaştırılarak hesaplanmaya çalışılmaktadır. Bu duruma Aşıcı (2016) da dikkati çekmiştir. TÜİK'in İstanbul için yapı istatistiklerini düzenli ve birikimli olarak yayınlamaması boş konut oranının tahmin edilenden de fazla olduğunu düşündürmektedir. Yeterli birikimli verinin olmaması farklı kaynaklara başvurulmasını gerektirmiştir. Bu nedenle hanehalkı sayısı ile daire adedi karşılaştırılmıştır.

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'ne göre (İSKİ, 2016-20 Stratejik Plan: 39), İstanbul'da abone sayısı 5,9 milyondur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı verilerine göre ise 2014 Ağustos ayı sonunda İstanbul'da 6 milyon konut bulunmaktadır (*Dünya* 16 Aralık 2014). Yine resmi olmayan verilere göre İstanbul'da 5.756.228 mesken, 1.159.775 ofis ve işyeri vardır⁴. Görüldüğü gibi farklı kaynaklardan elde edilen sayılar birbirlerine yakındır. İstanbul'da hanehalkı sayısının 2015 yılında 4. 070.121 olduğu düşünülürse, İstanbul'da konut sayısının hanehalkı sayısından, oldukça fazla olduğu dikkati çekmektedir. Son ve en düşük sayı dikkate alınsa dahi İstanbul'da 1,5 milyonun üzerinde konut fazlası olduğu tahmin edilebilir. Bu sayının yarısının bile ruhsatsız olarak kullanılan binalardan oluştuğu düşünülürse, yine de İstanbul'da hanehalkı sayısına göre önemli miktarda konut fazlası (en az 700.000 ile 1 milyon arası) olduğu tahmin edilebilir (Bu konuda başka bir yorum için bkz Aşçı, 2016). Ancak konut üretimi artarken konut satışları buna eşlik etmemektedir. Dolayısıyla önemli bir miktarda konut fazlası ortaya çıkmaktadır. Üst-orta sınıflar için konut, barınma ihtiyacının karşılanmasından çok güvenli ve karlı bir yatırım aracı olarak anlaşılmaktadır. Özellikle kriz dönemlerinde gayrimenkul yatırımları güvenli yatırımlar olarak görülmektedir. Bu nedenle konut fazlasının bir kısmı alım gücü yüksek olan kesimlere satılmış olsa da, önemli miktarda kullanılmayan konut olduğu açıktır. İstanbul'da konut fiyatlarının enflasyon oranı artışlarının çok üzerinde seyretmesi bu algıyı güçlendirmektedir. İstanbul, son yıllarda ortalama yıllık yüzde 20 artışla dünyanın en hızlı konut fiyatlarında artışın yaşandığı ilk üç şehir arasına girmiştir (*Business; Hürriyet* 19.04.2016). Bunun nedeni olarak arsa ve inşaat maliyetlerindeki artış, kredi faiz oranlarının yükselişi ve dolar kurunun yükselmesi gösterilmektedir.

Kimler, Neden Konut Alıyor?

Peki bir konut arzı fazlalığı olmasına karşın artan fiyatlardan konut alanlar kimlerdir? Bu çalışmada yüksek fiyattan konut satın alabilen kesimlerin üst-orta sınıflar ve üst sınıflar olduğu ileri sürülecektir. Bu kesimlerin hâlihazırda en az bir konutu bulunmaktadır ve konut alımının barınma ihtiyacını karşılamaktan çok yatırım amaçlı olduğu gözlenmektedir. Yeterli ve güvenilir verilerin yokluğunda bu sav aşağıda temellendirilmeye çalışılmıştır.

2015 yılında konut kredileri toplam tüketici kredilerinin yaklaşık yüzde 37'sini oluşturmaktadır. 2 milyona yakın kişi 148 milyar TL konut kredisi kullanmıştır. Konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı yüzde 10'lar civarındadır (BDDK, 2015: 10, 12'den hesaplanmıştır) ve ücretliler toplam konut kredilerinin yüzde 61'ini kullanmışlardır. Tüketici kredilerinde takibe dönüşüm oranı yüzde 3'ler dolayındadır ve diğer kredi türlerine göre tüketici kredilerinde takibe düşen

kredi oranı artmaktadır. Ancak bu artış konut kredilerinden değil, bireysel kredi kartları borçlarından kaynaklanmıştır. Bankalar ve TOKİ hem inşaat sektöründe üretim yapanlara hem de konut alıcılarına kredi vererek (aynı zamanda kendileri de konut üretimine çeşitli biçimlerde katılarak) sektörde arzı ve talebi kontrol etmeye çalışmaktadırlar. Sektörler açısından bakıldığında, takibe dönüşüm oranı açısından inşaat sektörü diğer sektörlerin önündedir. Yani konut talep edenler borçlarını konut arz edenlere göre daha istikrarlı bir şekilde ödemektedirler. Ücretlilerin konut kredisi kullanım oranı 2009'dan 2012'ye kadar düşmüş, 2012'den sonra tekrar eski düzeyine ulaşmıştır (TBB). Konut kredilerinde İstanbul, 2010 yılında toplam konut kredilerinin yüzde 36,5'i ile en fazla konut kredisi kullanan kent olmuştur. Konut kredileri kullanımında ücretlilerin payının yüksek olmasının nedeni, üst-orta ve üst sınıfların karlı bir yatırım aracı olarak gördükleri bu sektörde peşin satın alımlarda bulunmalarındadır. Bütün veriler birlikte değerlendirildiğinde, konut sektöründe özellikle İstanbul'da arz açısından bir balonun olduğu söylenebilir. Talep ve maliyet artışları ile ilişkisiz bir fiyat artışı balona işaret eder⁵. Arz fazlalığına karşın, yukarıda da belirttiğimiz gibi konut fiyatları düşeceğine hızla artmaktadır. Bu da barınma sorunu olan toplumsal kesimlerin nitelikli konutlarda oturmalarını daha da zorlaştırmaktadır.

İstanbul'da 2014 yılında hanehalkı kullanılabilir gelirine göre sıralı yüzde 20'lik gruplar itibarıyla yıllık gelirlerin dağılımına bakıldığında en alt yüzde 20'lik grup toplam gelirin yüzde 7,4'ünü, 2. grup yüzde 11,6'sını, 3. grup yüzde 15,6'sını, 4. grup yüzde 21,9'unu ve beşinci grup yüzde 43,5'ini almaktadır⁶. Aynı rakamlara yüzde 10'luk gruplar halinde bakıldığında ise en yüksek gelir grubu toplam gelirin yüzde 28,3'ünü alırken en düşük gelirli yüzde 10'luk grubun gelirin yüzde 3,1'ini aldığı görülebilir (TÜİK)⁷. Yani İstanbul'da yaşayan en üst yüzde 10'luk gelir grubu, toplam gelirden en alt yüzde 10'luk gelir grubuna göre 7 kat daha fazla pay almaktadır. Yine, sayılar bize İstanbul nüfusunun en yüksek gelirli yüzde 20'sinin, İstanbul'un gelirinin yaklaşık yarısını aldığını göstermektedir. 2014 yılında yüzde onluk sıralamada yoksulluk sınırının gerektirdiği harcama düzeyinin üzerinde gelire sahip haneler 9. ve 10. en yüksek aylık hane gelirine sahip gruplardır. 8. Grubun aylık geliri yoksulluk sınırında kalmaktadır⁸. İstanbul'da nüfusun en üst gelir grubundaki yüzde 10'u, nüfusun yarısının gelirinden daha fazla gelire sahiptir (ilk yüzde 50'nin payına gelirin yüzde 26,3'ü düşerken, en üst yüzde 10 gelirin yüzde 28,3'ünü almaktadır) (TÜİK).

2014 yılı Mayıs ayında 10 yıl vadeli en uygun konut kredisinin kredi masrafı dâhil olmak üzere, yüzde 1,04 faiz üzerinden aylık taksit tutarı 1.456TL ve 100 bin TL'lik kredinin toplam maliyeti 176.157TL'dir⁹. TCMB Mayıs 2014 finansal istikrar raporunda yapılan analizlere göre 2013 yılında konut kredisinden en fazla pay alan gelir grubu (yüzde 40,8) 891TL-2.673TL aylık geliri olanlar; ikinci

grup (yüzde 28,3) 2.674-4.555TL grubudur (Mayıs 2014’de net asgari ücret 846TL’dir). Analizde fert gelirleri yerine hanehalkı gelirlerini temel almak daha gerçekçi olur. İstanbul’da 2014 yılında hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı yüzde 10’luk gruplar itibarıyla yıllık ortalama hanehalkı kullanılabilir gelirin dağılımına bakıldığında, aylık 1.456TL’lik konut kredisi taksitini temerrüde düşmeden ödeyebilecek hanelerin yıllık gelirlerinin minimum 60.000TL’nin üzerinde (aylık 5.000TL) olması gerekir. Bu da İstanbul’da hanehalklarının yüzde 20’sini içerir. Yani yukarıdaki bulgularımızla uyumlu biçimde konut alabilenler üst-orta ve üst gelir gruplarıdır. Hanehalklarının en az dörtte üçünü oluşturanların yıllık hane gelirleri, en düşük taksit ödemelerini düzenli olarak karşılayıp, geçinebilecek düzeyde değildir. Bu da Merkez Bankası analizlerinin gerçekçiliği konusunda şüphe uyandırmaktadır. Yasaya göre konut kredileri konutun ekspertiz değerinin maksimum yüzde 75’i kadar olabilir. Ülkemizde mevcut gelir düzeyleri ve tasarruf düzeyleri dikkate alındığında, konut alıcısının tasarruf etmesi gereken konut değerinin en az yüzde 25 oranındaki tutarı biriktirmede oldukça zorlanmasının yanında, bunun uzun zaman alacağı, balon konut fiyatlarıyla daha fazla borçlanacağı ve temerrüde düşmesinin kaçınılmaz olacağı ifade edilmektedir (Akçay, 2011: 21; Akçay, 2006: 43). En son olarak konut fazlasını eritmek için emlak konut çatısı altında açılan kampanya ve bunu takip eden diğer benzeri kampanyalar ile yüzde 1’in altında faiz oranı ve yüzde 20 peşinat koşullarıyla satışa sunulan evler de üst-orta ve üst sınıfa hitap etmekte, asıl ihtiyaç sahipleri için durum değişmemektedir¹⁰. Kampanyalara karşın, 2016 ve 2015 yıllarının ilk dokuz aylık konut satışları karşılaştırıldığında, hem Türkiye’de hem de İstanbul’da toplam ve ipotekli konut satışlarında düşüş yaşanmıştır (TÜİK konut satış istatistiklerinden hesaplanmıştır. TÜİK Eylül ayı konut satışları haber bülteninde, sadece bir önceki yılın Eylül ayı karşılaştırması yapılarak 2016 Eylül ayında konut satışlarında artış olduğu belirtilmektedir). Oysa, TÜİK’in 2015 yılı için yayınladığı gelir ve yaşam koşulları araştırmasına göre, nüfusun yarısına yakın bir kesimi kötü izolasyon kaynaklı ısınma, sızdıran çatılar gibi sorunlu ve sağlıksız konutlarda oturmaktadır.

İstanbul’da hanehalkı sayısına göre konut fazlası olduğu ve Türkiye’de en fazla konut satışının gerçekleştiği kent olduğu gerçekleri ile İstanbul’da gelir dağılımının eşitsizliği göz önüne alındığında, İstanbul’da da üretilen konutları alanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla değil, yatırım amacıyla konut aldıkları bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Bu da konut açığının sınıfsal boyutunu ortaya koymaktadır. Bazı toplumsal gruplar açısından konut fazlalığı varken bazıları içinse konut açığı söz konusu olmaktadır. Aşıcı (2016), konut yatırımları ile ilgili istatistiki verilerin doğru olmadığını, düşük gösterildiğini öne sürmektedir. Bu durumu kredisiz konut satışlarında kullanılan paranın büyük

kısının kaynağının kayıt dışı faaliyetlerden olma olasılığının yüksek olmasına bağlamaktadır. Konut fazlalığı olmasına karşın fiyatların düşeceği yerde artmasında gayrimenkul sektörünün kayıt dışı gelirleri gizleme özelliğinin etkili olduğunu öne sürmektedir. İnşaat sektörünün kayıt dışılığın en yüksek olduğu sektörlerden biri olduğu bilinmektedir. Bu durum en yetkili ağızlardan ifade edilmektedir.¹¹ Konut satışlarının yüzde 29,2'si kredili satışlardan oluşmaktadır. Bu oran İstanbul için yüzde 17,1'dir. Bunun dışında yapılan konut satışlarının önemli kısmı peşinatla yapılmakta, senetli satışlar çok küçük bir bölümü oluşturmaktadır. Senetli ve peşinatla yapılan satışlarda kayıt dışılığın izlenmesi olanaksız değilse de zordur. Sektörün bu karakteristiği dolayısıyla kara para aklanmasında da önemli rol oynadığı, bu alanın önemli aktörlerinden inşaat müteahhitleri tarafından dile getirilmektedir.¹²

Sonuç

Cumhuriyetin kuruluş yıllarından beri inşaat sektörü sabit sermaye oluşumunda önemli yer tutsa da, sektörün hızlanmasını getiren iki tarihsel kırılma noktası vardır: 1950'li yıllar ve etkileri özellikle 1990lı yılların ikinci yarısı ve 2000'li yıllarda görülen 1980'li yıllardaki ekonomi politikalarındaki dönüşümler. Sektörün önemi ulusal gelir içindeki yerinden çok, birçok sayıda sektörü içeren ileri ve geri bağlantılarıyla düşünüldüğünde ortaya çıkmaktadır. İnşaat sektörünün önemli bir kısmı konut yatırımlarından oluşmaktadır. Buna karşın, Cumhuriyetin başından beri nüfusun özellikle sağlıklı ve kaliteli barınma ihtiyacı olan kesimlerinin konut talebinin karşılanmasına yönelik politikalar izlenmediği ve bu alan ağırlıklı özel kesime bırakıldığı için, alt ve alt-orta sınıfların konut açığı planlarda da sürekli belirtilmesine karşın karşılanmamıştır. Bu durum bolluk içinde yokluk durumu yaratmıştır. Çünkü İstanbul'da hanehalkı sayısından önemli miktarda fazla daire sayısı bulunmaktadır. Bu durum özellikle İstanbul için bir konut fazlası olduğu düşüncesini güçlendirmektedir. Bu konutların büyük bir kısmı ya satılamamış ya da satılmış olup da boş kalan konutlardır. Konut alma gücüne sahip üst-orta ve üst sınıflar konutu güvenli ve karlı bir yatırım aracı olarak gördüklerinden ya da bu alan kayıt dışı gelirleri aklamaya olanak verdiği için, birden fazla konut sahibi olabilmektedirler. Ancak konut satışlarının konut üretiminin gerisinde kalması ve yapılan kampanyalara karşın konut satışlarının yeterince artırılamaması, önemli bir miktarda boş konut olduğuna işaret etmektedir. TÜİK'in bu konuda yeterli veri yayınlamaması tahminleri zorlaştırmakta ve konu hakkındaki şüpheleri güçlendirmektedir. Çalışmada bu konu üzerinde odaklanılarak İstanbul'da konut fazlasının boyutu ortaya konmaya çalışılmış ve önemli bir miktarda boş konut olduğu savı desteklenmeye çalışılmıştır. Buna karşın İstanbul konut fiyatları artışlarında her yıl dünyada ilk sıralarda gelmektedir. Arz fazlasına karşın konut fiyatlarındaki

artışların süregelmesi, sektörün gayri meşru kazançların aklandığı bir alan olduğu şüphelerini desteklemektedir. Ayrıca, konunun açıklığa kavuşturulması, aynı zamanda ardı arkasına yapılan konut kampanyaları ve faiz oranının düşürülmesi tartışmalarının sürekli gündemde tutulmasına da ışık tutulması açısından önemlidir.

Cumhuriyetin başından beri izlenen kamu ve özel kesim konut politikaları daha çok üst-orta ve üst sınıf konut üretimini teşvik ettiğinden, gelir dağılımında bozulmanın devam ettiği koşullarda, bu konut fazlası içinde alt ve alt-orta sınıfların konut açığı devam etmektedir. Dolayısıyla bütün toplumsal kesimler için konut açığı veya fazlasından bahsedilemez. Konut sorunu sınıfsaldır.

Sonnotlar

¹ Daha sonraki dönemlerde inşaat alanında öne çıkan Enka, Tekfen, Doğuş, Uzan ve Alarko gibi sermaye gruplarının ilk kuruluş yılları da 1950'li yıllardır. Aynı yıllarda Koç, Sabancı, Toprak, Çukurova gibi inşaat kökenli olmayan sermaye grupları da dönem dönem inşaat yatırımları yapmaktadırlar (Öztürk, 2010: 74).

² 2012 yılında kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı kanun, 2B yasası olarak bilinen 6292 sayılı kanun ve 6360 sayılı Bütünşehir Yasası ile kentsel ve kırsal alanların büyük ölçüde yatırımlara açılması ve çıkarılan kanun hükmünde kararnamelerle Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkilerinin artırılarak Türkiye'de imar yetkilerinin merkezileştirilmesi ile bir kez daha inşaat odaklı bir büyüme ile ekonomik durgunluk aşılmaya çalışılmıştır. 2013 yılında ise büyük ölçekli altyapı yatırımları hız kazanmıştır. Yine aynı yıl yabancı uyruklulara gayri menkul satışında karşılıklılık ilkesi kaldırılmış, yeni KDV düzenlemeleri getirilmiştir (Purkis, 2014: 147, 157).

³ 18.08.2016 tarihinde geçirilen torba yasa kapsamındaki 80. madde ile stratejik ve acil yatırımlar her türlü idari izin, hukuki prosedür, ruhsat ve ÇED raporu gerekliliğinden muaf hale getirilmiştir. 20.08.2016'da geçirilen Varlık Fonu Yasası ile birlikte değerlendirildiğinde 50 milyon TL'nin üzerindeki her tür yatırım, zaten yetersiz olan imar ve çevre yasalarından "korunma" güvencesi altına alındığı gibi, bu yatırımları yapan şirketlere bedelsiz Hazine arazisi de verilebilecektir. Stratejik yatırım kapsamına alınan yatırım ve projeler bütün izin, ruhsat, lisans ve onay gibi idari işlemlerinden muaf tutulduğundan, bunlara karşı dava açma olanağı da ortadan kalkmaktadır.

⁴ TÜİK'in konut stoku istatistiklerinin ve İçişleri Bakanlığına bağlı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünün oluşturduğu Ulusal Adres Veri Tabanındaki bilgilerin sadece kurumlarla paylaşılması ve yayınlanmaması bu veriye ulaşmada farklı yolların denenmesine yol açmıştır. Bu verilere söz konusu kurumlardan özel ilişkiler yoluyla, sözlü olarak ulaşılmıştır. M. Aşıcı'da, kendisi bir bakanlıkta uzman olmasına karşın bu verilere ulaşamadığını, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Verimlilik Genel Müdürlüğü Yayını olan Kalkınmada Anahtar Verimlilik Dergisindeki yazısında belirtmiştir.

⁵ Türkiye’de konut kredilerinin payının toplam krediler içinde düşük olması, konut kredileri içinde de ipotekli konut satışlarının yüzde 30’larda kalması, ipotekli satışlarda menkulleşmenin yaygın olmaması, ABD ve diğer gelişmiş ülkelerdeki gibi bir ipotekli konut kredileri kaynaklı finansal krizin çıkmasını şimdilik önlemektedir. Krizin, konut arzı ve talebinden kaynaklı bir dengesizlikten çıkması daha olasıdır.

⁶ İstanbul için Gini katsayısı 2014’de 0,367 (TÜİK)

⁷ TÜİK, Hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı yüzde 10’luk ve yüzde 20’lik gruplar itibarıyla yıllık hanehalkı kullanılabilir gelirin dağılımı, 2006-2014. Analizde İstanbul için son yayınlanan veriler 2014 yılına ait olduğundan bu yıl temel alınmıştır. 2015 yılında henüz sadece Türkiye için eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert gelirine göre gelir dağılımı verileri açıklanmıştır. Bu verilere göre en yüksek gelire sahip yüzde 20’lik grubun toplam gelirden aldığı pay bir önceki yıla göre 0,6 puan artarak yüzde 46,5, en düşük gelire sahip yüzde 20’lik grubun aldığı pay ise 0,1 puan azalarak yüzde 6,1 olmuştur. Bu durum argümanlarımızı zayıflatıcı değil güçlendirici etki yapar.

⁸ Türk-İş ve Disk-Ar tarafından yapılan çalışmalara göre, 4 kişilik ailenin 2014 yılı sonunda yoksulluk sınırı Türk-İş’e göre 4.014,17TL; Disk-Ar’a göre 4.057TL’dir. Yoksulluk sınırı bir ailenin zorunlu ihtiyaçlarını karşılayabilmesi için gerekli harcama düzeyini göstermektedir. Türkiye’de ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,6 olduğundan 4 kişilik hanehalkı harcamaları esas alınmıştır. Rakamlar, İstanbul için düşünüldüğünde çok daha yüksek olmalıdır.

⁹ <http://blog.konutkredisi.com.tr/mayis-2014-konut-kredisi-faiz-oranlari/>. 2016 Eylül ayında 20 bankanın arasında 120 ay vadeli 100 000TL’lik kredi için en düşük aylık geri ödeme 1.400,27TL’dir ve kredinin en düşük toplam maliyeti 169.031’dir. (<http://www.hangikredi.com/kredi/konut-kredisi/sorgulama/120-ay-100000-tl-kredi>). Bu durum, analizimizde çıkardığımız sonuçları etkiler nitelikte değildir. Yoksulluk sınırı Eylül 2016’da ortalama 4.500TL civarındadır. Bu düzeyin üzerinde harcama yapabilecek aylık gelire sahip gruplara bakıldığında, kampanyalı faiz oranlarından hesaplanan aylık en düşük kredi geri ödemesini yapabilecek toplumsal kesimler değişmemektedir.

¹⁰ Büyükşehir belediyesi yasası kapsamındaki büyükşehirlerde 150 metrekaresinin altındaki konutların satışlarında uygulanacak KDV oranlarının artırılması ve bu artışın 1 Ocak 2013’den itibaren yapı ruhsatı alan inşaatlara uygulanması, 150 metrekaleden küçük ve 2013 öncesi yapılan konutlarda yüzde 1 KDV uygulanmasına devam edilmesi de elde kalan konut stokunun satılması amacıyla çıkarılmıştır.

¹¹ <http://www.yeniemlak.com/emlak-sektoru-maliyenin-siki-takibinde-7363-emlak-haberleri>; 19.09.2016; <http://www.peragy.com/L/TR/mid/441/GYO-Sektoru.htm>; Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu, TC. Başbakanlık Yatırım, Destek ve Tanıtım Ajansı, Ocak 2010, 9 <https://tr.scribd.com/document/53953790/Turkiye-Gayrimenkul-Sektoru-Raporu>.

¹² İstanbul'da Yeni Konut Sunum Biçimleri ve Orta Sınıfların Sosyo-mekânsal Yeniden İnşası (Kurtuluş, Purkis ve Alada, 2012) adlı TÜBİTAK projesinin saha araştırması sırasında görüşme yaptığımız inşaat şirketleri yöneticilerinin bir kısmı kayda geçmemesi şartıyla bu duruma işaret etmişlerdir. Bazen tek bir yatırımcının bir kerede binlerce konut aldığını belirtmişlerdir.

Kaynakça

Akçay B (2006). Avrupa Birliği Finansal Entegrasyon Sürecinde İpotekli Piyasalar: Aday Ülke Statüsünde Olan Türkiye'ye Bir Bakış. *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 6 (1), 19-47.

Akçay B (2011). Integration of Residential Mortgage Markets of Turkey and the European Union in Light of Recent Regulation in Turkey. *Housing Finance International*, 4, 23-31.

Aşıcı M (2016). Sermayenin Verimli Kullanımında İnşaat-Sanayi Çelişkisi. *Kalkınmada Anahtar Verimlilik Dergisi*, TC Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Verimlilik Genel Müdürlüğü Yayını, 326, <https://anahtar.sanayi.gov.tr/tr/news/sermayenin-verimli-kullaniminda-insaat-%E2%80%93-sanayi-celiskisi/2244>. Son erişim tarihi, 05.08.2016.

Balaban O (2011). İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi. *Birikim Dergisi*, 270, 19-26.

Batmaz E Ş, Emiroğlu K ve Ünsal S (2006). *İnşaatçıların Tarihi Türkiye'de Müteahhitlik Hizmetlerinin Gelişimi ve Türkiye Müteahhitler Birliği*. Ankara: Türkiye Müteahhitler Birliği Yayını.

Baysal C U (2012). *Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikaları Karşısında Barınma ve Konut Hakkı*. Yeşil Düşünce Derneği, Kent Politikaları Dizisi. <http://web.yesildusunce.org/raporlar/>. Son erişim tarihi: 19.11.2016.

BDDK, (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) (2015). Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri. BDDK: Veri ve Sistem Yönetimi Daire Başkanlığı. https://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Raporlar/TBSSGG/15175tbs_temel_gostergeler_aralik_2015.pdf. Son erişim tarihi, 10.09.2016.

Business (12.07.2016). Konut Fiyat Artışında İstanbul Dünya Üçüncüsü. <http://www.businessht.com.tr/emlak/haber/1265392-konut-fiyat-artistinda-istanbul-dunya-ucuncusu>. Son erişim tarihi: 17.10.2016.

Capital (2014). Stok Fazlası Lükste mi? <http://m.capital.com.tr/emlak/konut/stok-fazlasi-lukste-mi-haberdetay-11191>. Son erişim tarihi: 18. 11.2016.

Cumhuriyet (02.01.2015). Yoksulun Evine El Koyup Satacaklar. http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/ekonomi/177589/Yoksulun_evine_el_koyup_satacaklar.html. Son erişim tarihi: 18.11.2016.

Çoban A N (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67 (3), 75-108.

Dalkılıç B ve Aşkın M (2016). Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO Raporu, Ocak. http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/2016-Ocak-Konut-Raporu.pdf. Son erişim tarihi, 18.11.2016.

Dincel G (2015). Büyüme Bağlamında İnşaat Sektörü. Türkiye Sanayi ve Kalkınma Bankası, Araştırma Raporu, Ocak. http://www.tskb.com.tr/i/content/2342_1_TSKB_BuyumeBaglamindaInsaatSektoru_Ocak2015.pdf. Son erişim tarihi, 08.08.2016.

DİSK-AR (Türkiye Devrimci İşçi Sendikaları Konfederasyonu Araştırma Enstitüsü). <http://disk.org.tr/2014/12/disk-ar-acilik-siniri-1283-yoksulluk-siniri-4057-tl/> . İstanbul: 3.12.2014. Son erişim tarihi: 10.10.2016.

Dünya (16.12.2014). Evlerimizi Bekleyen Üç Önemli Risk. <http://www.dunya.com/sectorler/sigortacilik/evlerimizi-bekleyen-uc-onemli-risk-haberi-265929>. Son erişim tarihi: 21.08.2016.

EMO (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Elektrik Mühendisleri Odası), 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı. http://www.emo.org.tr/ekler/4a4deb11804b1ba_ek.pdf?tipi=2. Son erişim tarihi: 18.11.2016.

Fainstein S S, Hoffman L M ve Judd D R (2003). Making Theoretical Sense of Tourism. İçinde: Lily M. Hoffman, Susan S. Fainstein ve Dennis R. Judd (der). *Cities and Visitors*, Oxford: Blackwell.

Gürlelel C F (2006). *Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015*. (GYODER) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Yayını. <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar/araştırma-raporlari>. Son erişim tarihi: 21.07.2016.

Güzelşarı S (2009). Kamu Özel Ortaklıkları Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme. İçinde: Barış Övgün (der), *Kamu Yönetimi Yapı İşleyiş Reform*, Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayın No: 598, Kamu Yönetimi Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayın No: 5, 43–77.

Hamnett C ve Shoval N (2003). Museums as Flagships of Urban Development. İçinde: Lily M. Hoffman, Susan S. Fainstein ve Dennis R. Judd (der). *Cities and Visitors*, Oxford: Blackwell.

Harvey D (1981). The Urban Process Under Capitalism: A Framework for Analysis, İçinde: Michael Dear ve Allan J Scott (der), *Urbanisation and Urban Planning in Capitalist Society*, Londra ve New York: Methuen Co.&Ltd.

Harvey D (1985). The Geopolitics of Capitalism. İçinde: Derek Gregory ve John Urry (der), *Social Relations and Spatial Structures*. Londra: Macmillan.

Purkis S (2016). İstanbul'da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı. *Mülkiye Dergisi*, 40(4), 91-111.

Harvey D (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism, *Geografiska Annaler* B. 71: 3-17.

Hürriyet (19.04.2016). İstanbul Konut Fiyatı Artışında Dünya İkincisi. <http://www.hurriyet.com.tr/istanbul-konut-fiyati-artisinda-dunya-ikincisi-40091382>. Son erişim tarihi. 17.10.2016.

İSKİ (İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi). 2016-20 Stratejik plan. İstanbul: İSKİ. http://www.iski.gov.tr/web/assets/SayfalarDocs/faaliyetraporlari/faaliyetraporu/pdf/stratejik_plan_2016_2020.pdf. Son erişim tarihi: 22.09.2016.

Karasu K (2009). Kamu Özel Ortaklığı: Sözleşme Sisteminin Genelleşmesi, İçinde: Barış Övgün (der), *Kamu Yönetimi Yapı İşleyiş Reform*, Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayın No: 598, Kamu Yönetimi Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayın No: 5, 79-91.

Kazgan G (1969). "Türk Ekonomisi İçinde İnşaat Yatırımlarının Yeri" Başlıklı Tebliğ Üzerine Düşünceler. Mimarlar Odası-Mimarlık Semineri-Eleştiri: 5.

Keleş R (2007). İnsan Hakkı Olarak Barınma Hakkı ve Kentsel Dönüşüm. İçinde: Berrin Ceylan Ataman (der), *Güncel Sosyal Politika Sorunları, Cahit Talas Anısına*, Ankara: A Ü SBF Yayınları, 429-443.

Kepekçi Y ve Yentürk N (2009). *Türkiye Ekonomisi*. İstanbul: Remzi Kitabevi.

Kessler G (1949). İstanbul'da Mesken Darlığı Mesken Sefaleti, Mesken İnşaatı. Çev. E Zadi, *Arkitekt* (209-210), 131-134.

Keyder Ç (1990). İktisadi Gelişme ve Bunalım. İçinde: İrvin Cemil Schick ve Ertuğrul Ahmet Tonak (der), *Geçiş Sürecinde Türkiye*, İstanbul: Belge Yayınları, 310-321.

Kösem C (1969). Türk Ekonomisi İçinde İnşaat Yatırımlarının Yeri, Mimarlar Odası-Mimarlık Semineri-Bildiri: 5.

Kuban D (1995). Menderes ve İstanbul. *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, Cilt 5.

Kurtuluş H (1999). *The Roles of Çiftlik on the Formation of the Metropolitan Fringe in the Expansion of Istanbul Metropolitan Area*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Ankara: ODTÜ.

Kurtuluş H, Purkis S ve Alada A (2012). *İstanbul'da Yeni Konut Sunum Biçimleri ve Orta Sınıfların Sosyo Mekansal Yeniden İnşası*. Ankara: TÜBİTAK Araştırma Projesi Raporu No. 110K061.

Nakithaber.com (26.05.2016). Eva Gayrimenkul/Yazıcı: İstanbul'da Markalı Konut Projeleri 2015'te %23 Arttı, Eva Gayrimenkul/Yazıcı: İstanbul'da Markalı Konut Projeleri 2015'te %23 Arttı . Son erişim tarihi: 18.11.2016.

Osmay S (1998). 1923'den Günümüze Kent Merkezlerinin Dönüşümü. İçinde: Yıldız Sey (der), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları, 139-154.

Öztürk Ö (2010). *Türkiye'de Büyük Sermaye Grupları: Finans Kapitalin Oluşumu ve Gelişimi*. Sosyal Araştırma Vakfı, İstanbul.

Purkis S (2008). *Turizmle Kalkınma ve Kentlerin Kimlik Arayışları: Marmaris Örneği*. Marmaris Ticaret Odası Ekonomi Yayınları III, Marmaris.

Purkis S (2014). Hukuka Aykırı Yasalar Yoluyla Mekan Üzerinden Pervasız Birikim, *Eğitim Bilim Toplum*, 12 (46), 136-163.

Scott A J (2007). *The Urban Land Nexus and the Stat*. Londra ve New York: Routledge.

Sey Y (1998). Cumhuriyet Döneminde Konut. İçinde: Yıldız Sey (der), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları, 273-300.

Smith N (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58 (2), 139-155.

Smith N (1986). Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space. İçinde: Neil Smith ve Peter Williams (der), *Gentrification of the City*, Boston, Londra, Sydney: Unwin Hyman.

Smith N ve Williams P (1986). From 'Renaissance' to Restructuring: The Dynamics of Contemporary Urban Development. İçinde: Neil Smith ve Peter Williams (der), *Gentrification of the City*, Boston, Londra, Sydney: Unwin Hyman.

Şenyapılı T (1978). *Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu*. Ankara: ODTÜ Yayınları.

TBB (Türkiye Bankalar Birliği) Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Konsolide Raporu <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>. Son erişim tarihi, 27.09.2016.

TCMB (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası) (2014). Mayıs Finansal İstikrar Raporu.

Tekeli İ (1994). *The Development of Istanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning*. İstanbul: IULA-EMME (İstanbul: Kent Basımevi).

Tekeli İ (1996). *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*. T.C. Başbakanlık TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi: 2, Ankara: ODTÜ Basım İşliği.

TOBB (Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği). <http://www.tobb.org.tr/Sayfalar/AnaSayfa.aspx>. Son erişim tarihi, 19.08.2016.

Purkis S (2016). İstanbul'da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı. *Mülkiye Dergisi*, 40(4), 91-111.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) (2013). Seçilmiş Göstergelerle İstanbul 2013. Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS). Haber Bülteni, 2015, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, Haber Bülteni, 2010, 2015, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Hanehalkı Kullanılabilir Gelire Göre Sıralı Yüzde 10'luk ve Yüzde 20'lik Gruplar İtibarıyla Yıllık Hanehalkı Kullanılabilir Gelirin Dağılımı, 2006-2015, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). İstatistiklerle Aile, Hanehalkı Tiplerine ve Büyüklüklerine Göre Hanehalkı Sayısı, 2014-2015, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). İstatistiklerle Aile, İllere ve Hanehalkı Tiplerine Göre Hanehalkı Sayısı 2014-2015, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Nüfus ve Konut Araştırması 2000, 2011, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Konut Satış İstatistikleri, Haber Bülteni, 2012, 2015, 2016, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Konut Satış İstatistikleri, Haber Bülteni, Eylül 2016, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Konut Satış İstatistikleri İpotekli ve Diğer Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2016, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). Konut Ruhsat ve Yapı İzinleri İstatistikleri, Ankara: TÜİK.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu). İlk ve İkinci El Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış İstatistikleri, Ankara: TÜİK.

TÜRK-İŞ (Türkiye İşçi Sendikaları Konfederasyonu). Şubat 2015 Açlık ve Yoksulluk Sınırı, Haber Bülteni. Ankara: 26 şubat 2015. <http://www.turkis.org.tr/dosya/y2JF5cN3HuEV.pdf>. Son erişim tarihi: 10.10.2016.

Türkün A, Ünsal B Ö ve Yapıcı M (2014). İstanbul'da 1980'ler Sonrasında Kentsel Dönüşüm: Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar. İçinde: Asuman Türkün (der), *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 79-139.

Türkün A (2014). Sonuç. İçinde: Asuman Türkün (der), *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 391-436.

Yalçıntan M C, Çalışkan Ç O, Çılgın K ve Dünder U (2014). İstanbul Dönüşüm Coğrafyası. İçinde: Ayfer Bartu Candan ve Cenk Özbay (der), *Yeni İstanbul Çalışmaları: Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar*, İstanbul: Metis Yayınları, 47-70.

Zukin S (1995). *The Cultures of Cities*. Oxford: Blackwell.

