

Türkiye'nin Büyük Barınma Krizi: Siyasal İktisat Temelli Bir Değerlendirme

Melih Yeşilbağ, Ankara Üniversitesi, Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi, Sosyoloji Bölümü

ORCID: 0000-0001-5867-433X

E-Posta: melihyesilbag@gmail.com

Öz

Bu makale, Türkiye'nin son yıllarda yaşadığı şiddetli barınma krizini karşılaştırmalı bir perspektifle incelemekte, krizin boyutlarını ortaya koymakta ve kriz dinamiklerine siyasal iktisat temelli bir açıklama çerçevesi getirmektedir. Güncel konut krizi literatürü büyük ölçüde ileri kapitalist ülkelerin deneyimlerinden hareketle şekillenmiş olup mortgage piyasası dinamikleri ve refah rejimlerinin dönüşümüne vurgu yapmaktadır. Bu faktörlerin geçerli olmadığı Türkiye, 2019 yılından bu yana benzersiz bir konut krizine tanık olmaktadır. Türkiye OECD ülkeleri arasında reel konut fiyatları ve kira artışında açık ara liderdir, kişi başına konut üretiminde görece yüksek performans sergilemeye devam etmektedir ve konut sahipliği oranında Avrupa'da en sert düşüş yaşanan ülkeler arasındadır. Makale, bu paradoksu açıklamak üzere birbirine bağlı iki dinamiğe dikkat çekmektedir. Bunlardan ilki, AKP döneminde konut sektörünün kapsamlı bir neoliberal yeniden yapılandırmadan geçirilerek konutun bir varlık sınıfı haline gelmesidir. TOKİ'nin piyasa yapıcı bir kuruma dönüşümü, kentsel dönüşüm programı ve yatırım yoluyla vatandaşlık uygulaması bu sürecin temel bileşenleridir. İkinci dinamik, 2018 döviz krizinin ardından bağımlı finansallaşma rejiminin yapısal darboğazlarına verilen 'düşük faiz politikası' yanıtının konut piyasasında emsalsiz bir varlık enflasyonuna yol açmasıdır. Barınma krizinin kökeninde konutun bir yatırım aracı haline gelmiş olması yatmaktadır. Konut fiyatları bir kez kontrolden çıktıktan sonra hükümetin barınma kriziyle mücadele kapsamında devreye soktuğu kira tavanı, sosyal konut kampanyaları ve sübvansiyonlu kredi paketleri gibi araçlar sorunun kökenine dokunmadıkları ölçüde etkisiz olmuşlardır. Bulgular, konut krizi literatüründe gelişmekte olan ülkelerin deneyimlerine odaklanan çalışmaların ve de Türkiye'nin barınma krizi deneyiminin boyutlarına, mekansal örüntülerine ve toplumsal sonuçlarına daha yakından bakan nicel/nitel çalışmaların gerekliliğine işaret etmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Krizi, Türkiye, Finansallaşma, Konut Erişilebilirliği, Neoliberal Kentleşme.

The Great Housing Crisis of Türkiye: An Assessment Based on Political Economy

Abstract

This article examines Türkiye's severe housing crisis from a comparative perspective, documents its dimensions, and explains its dynamics within a political economy framework. Recent literature on the housing crisis has been largely shaped by the experiences of advanced capitalist countries, emphasizing mortgage market dynamics and transformation of welfare regimes. As a peculiar case where neither factor holds, Türkiye has witnessed an unprecedented housing crisis since 2019. The country leads all OECD nations by a wide margin in real house price and rent increases, maintains relatively high per capita housing production, and features one of the sharpest declines in homeownership rates in Europe. To explain this paradox, the article identifies two interrelated dynamics. The first is the comprehensive neoliberal restructuring of the housing sector under the AKP rule, which transformed housing into an asset class. The conversion of TOKİ into a market-making super-institution, urban regeneration programs, and the citizenship-by-investment scheme constitute the key components of this process. The second is the unprecedented asset inflation in the housing market unleashed by the low interest rate policy adopted in response to the structural bottlenecks of the dependent financialization regime following the 2018 currency crisis. At the root of Türkiye's housing crisis lies the transformation of housing into an investment vehicle. Once prices spiraled out of control, the government's policy responses in the form of rent caps, social housing campaigns, and subsidized credit packages, proved ineffective precisely because they abstained from intervening into the heart of the problem. The findings point to the need for further studies focusing on emerging market countries within the housing crisis literature, as well as quantitative and qualitative research examining the scale, spatial patterns, and social consequences of Türkiye's housing crisis more closely.

Keywords: Housing Crisis, Türkiye, Financialization, Housing Affordability, Neoliberal Urbanization.

Giriş

Barınma krizi, son yıllarda Türkiye'nin en yakıcı toplumsal sorunlarından biri haline gelmiştir. Konut fiyatlarında ve kiralarda olağanüstü yükseliş, konuta erişimin giderek zorlaşması ve konut güvencesizliğinin yaygınlaşması ile kendisini gösteren barınma krizi bireylerin ve hanehalklarının yaşam tercihlerini etkilemekte, sınıfsal eşitsizlikleri derinleştirmekte ve kalıcı toplumsal sonuçlar doğurmaktadır. Türkiye'de barınma güvencesizliğinin

çarpıcı tezahürlerine dair haberler sıradanlaşmıştır. 2021’de ‘Barınamıyoruz’ sloganıyla başlayan ve büyük şehirlerde sokak eylemlerine dönüşen öğrenci mücadelesi barınma krizine karşı ülke düzeyinde ses getiren ilk örgütlü toplumsal tepkidir. Genç kuşak için konut sahibi olma beklentisi giderek daha erişilemez hale gelmekte, bu durum aile kurma kararlarını etkilemektedir. Barınma maliyetlerinin üniversite tercihleri üzerine etkide bulunduğu yönelik güçlü bulgular mevcuttur (Gökçe, 2024). Yalnızca Ocak 2023 ile Ekim 2025 arasında kira uyuşmazlıklarına ilişkin 440 binden fazla arabuluculuk başvurusu yapılmıştır (Birgün, 2025). Büyükşehirlerde emeklilerin kira ödeyemedikleri için ucuz otel odalarına ve pansiyonlara sığınması TBMM gündemine taşınacak düzeyde önemli bir mesele haline gelmiştir. Kısacası, barınma krizi yalnızca bir konut piyasası sorunu olmaktan çıkmış, başta gençler ve emekliler olmak üzere geniş toplumsal kesimlerin yaşam koşullarını, gelecek beklentilerini ve tercihlerini doğrudan biçimlendiren tam teşekküllü bir toplumsal krize dönüşmüştür.

Aslına bakılırsa, bu durum Türkiye’ye özgü değildir. Konut sorununun küresel ölçekte ‘geri döndüğü’ yönünde yaygın bulgular mevcuttur (Hodkinson, 2012). 2000’li yıllarda, dünya genelinde konut fiyatları yükselmiş, kiralar artmış, konuta erişim zorlaşmış ve barınma güvencesizliği yaygınlaşmıştır (Wetzstein, 2017). 2008 küresel finansal krizinin ardından konut piyasalarında yaşanan çöküş ve bunun tetiklediği icra ve tahliye süreçleri ile görünür bir problem haline gelen konut krizi, 2008 sonrası dönemin toplumsal hareketlilik dalgasında da başrol oyuncularından birisi konumunda olmuştur (Madden ve Marcuse, 2024; Martinez, 2019). 2008 sonrasında yükselen hareketler yaygın etki yaratsalar da kapsamlı reform beklentileri büyük ölçüde sonuçsuz kalmıştır (Bohle ve Seabrooke, 2021). İlerleyen yıllarda konut sorunu farklı coğrafyalarda farklı biçimlerde kendisini hissettirmeye devam ederken Covid-19 pandemisi barınma temelli eşitsizlikleri daha da derinleştirmiştir (Rogers ve Power, 2021).

Konut sorununun geri dönüşünü açıklamayı amaçlayan uluslararası yazında temel olarak refah devletinin dönüşümü ve finansallaşma süreçlerine vurgu yapılmaktadır (Rolnik, 2013; Aalbers, 2016; Madden ve Marcuse, 2024). Kabaca ifade etmek gerekirse, sosyal konut uygulamalarının neoliberal dönemde geri çekilmesi konutu piyasa dinamiklerine terk ederek erişimi zorlaştırmış, ipotekli konut kredilerine bağlı ikincil piyasalar ise konut fiyatlarını finansal piyasaların gelgitlerine ve spekülasyona açık hale getirmiştir. Ne var ki tipik olarak ileri kapitalist ülkelerin deneyimlerinden türetilen bu analizler, Türkiye’nin güncel konut krizi dinamiklerini anlamak

açısından yetersiz kalmaktadır. Zira, orta gelir grubundaki birçok ülke gibi Türkiye’de de menkul kıymetleştirme pratikleri son derece sınırlı olagelmıştır. Ayrıca, neoliberalizm öncesi dönemde kapsamlı bir sosyal konut rejiminden söz etmek mümkün değildir. Türkiye gibi ülkelerin özgün kriz dinamiklerinin analizi literatürde önemli bir boşluk olarak göze çarpmaktadır.

Türkiye’nin barınma krizini konut sorunun küresel ölçekte geri dönüşüne odaklanan uluslararası yazının tartışmalarından hareketle ele alan bu çalışma, mevcut literatüre birkaç farklı düzlemde katkı sunmayı amaçlamaktadır. İlk olarak, Türkiye’nin barınma krizinin boyutları sistematik bir karşılaştırmalı çerçeveye oturtulmakta ve Türkiye’nin standart anlatılara sığmayan özgün bir profil sergilediği ortaya konmaktadır. İkincisi, Türkiye örneği, menkul kıymetleştirme ve mortgage piyasası dinamiklerinin yokluğunda da konutun bir varlık sınıfına dönüşebildiğini ve bu dönüşümün derin bir barınma krizini tetikleyebildiğini göstermektedir. Dönüşümün itici güçlerine dair analiz, konutun birikim rejiminin darboğazları ve bunları aşmaya yönelik ekonomi yönetimi kararlarıyla birlikte değerlendirilmesi gerektiğine işaret etmektedir. Son olarak, barınma kriziyle mücadele kapsamında devreye sokulan müdahale araçlarının neden sonuçsuz kaldıkları ortaya konularak politika tartışmalarına da katkı sunulmaktadır.

Çalışma, yöntemsel olarak karşılaştırmalı betimleyici analiz ile siyasal iktisat temelli kuramsal yorumlamayı birleştiren bir yaklaşıma dayanmaktadır. Konut piyasalarının yapısını ve krizin boyutlarını ortaya koymak amacıyla uluslararası ve ulusal düzeyde veriler derlenmiştir. Karşılaştırmalı analizde temel veri kaynakları olarak OECD konut piyasası istatistikleri, AB istatistik birimi Eurostat’ın gelir ve yaşam koşulları verileri ile *European Mortgage Federation*’ın konut finansmanı istatistikleri kullanılmıştır. Ulusal düzeyde ise TÜİK konut satış, yapı ruhsatı ve gelir dağılımı verileri; TCMB konut fiyat ve kira endeksleri ile BDDK konut kredisi istatistiklerinden yararlanılmıştır. Analiz, barınma krizinin akut hale geldiği 2019-2023 dönemine odaklanmakla birlikte, krizin yapısal arka planını ortaya koyabilmek amacıyla AKP döneminin bütününe kapsayan göstergelere de yer verilmektedir. Karşılaştırmalı analizler için ülke seçiminde, nüfus büyüklüğü ve ekonomik ölçek bakımından Türkiye ile anlamlı bir karşılaştırmaya olanak tanıyan örneklerle ağırlık verilmiş; veri setindeki tüm ülkelerin dahil edilmesinin pratik olmadığı durumlarda belirli eşiklerin (nüfusu bir milyonun altında ülkeler gibi) altında kalan örnekler kapsam dışı tutulmuştur. Politika analizi boyutunda ise ilgili mevzuat, resmi kurum raporları, sektörel yayınlar ve basın kaynakları kullanılmıştır.

Makalenin geri kalanı şöyle bir izleği takip etmektedir. Öncelikle, son yıllarda giderek yaygınlaşan konut krizi literatüründe öne çıkan teorik/politik pozisyonlar irdelenmektedir. Bu tartışmanın ışığında konut piyasalarına dair bir dizi gösterge ele alınarak Türkiye'nin barınma krizi karşılaştırmalı bir perspektife oturtulmaktadır. Burada, Türkiye'nin konut fiyatları ve kira endeksindeki benzersiz yükseliş, devam eden yüksek konut üretimi, ihmal edilebilir mortgage piyasaları ve konut sahipliği oranında belirgin düşüş ile karakterize edilen özgün yönleri karşılaştırmalı bir perspektifle ayrıntılı bir şekilde ortaya konulmaktadır. Bir sonraki bölümde bu sonuçları yaratan dinamiklere dair bir analitik çerçeve sunulmaktadır. Bu açıklayıcı çerçevenin ardından, hükümetin barınma kriziyle 'mücadele' kapsamında devreye soktuğu kira kontrolü, sosyal konut kampanyaları ve finansman paketleri gibi araçlar eleştirel bir gözle değerlendirilerek neden sonuçsuz kaldıkları değerlendirilmektedir. Sonuç bölümünde, temel bulguların özeti, literatür için sonuçlar ve ileriye dönük araştırma önerileri tartışılmaktadır.

Konut Krizi Literatüründe İki Hat: Piyasa Temelli Yaklaşım ve Farklı Kulvarlarıyla Eleştirel Yaklaşım

Konut sorunu 2008 krizinden bu yana yoğun bir şekilde tartışılmaktadır. Bunun temel nedeni, 2008'deki küresel finansal çöküşün ABD'nin ipotekli konut kredisi piyasalarında başlayan dengesizliklerle tetiklenmesidir (Fligstein ve Goldstein, 2011). Konut sorununun bu gürültülü 'geri dönüşü', konut piyasalarını ve bu piyasaların finansal sektör ile giriftleşen ilişkilerini günümüz kapitalizminin ve kriz dinamiklerinin analizinde mutlaka dikkate alınması gereken unsurlar haline getirmiştir. Konut tartışmasını alevlendiren bir diğer önemli faktör ise finansal çöküş ile birlikte konut sorununun küresel düzeyde derinleşmesi ve yakıcılaşması olmuştur (Harvey, 2012; Jorda vd., 2016). Krizin konut sorununa en doğrudan ve sert yansıması mortgage kredilerini ödeyemeyen hanehalklarının evlerine kredi kuruluşlarınca el konması (*foreclosure*) uygulamasıdır. 2007-2010 yılları arasında yalnızca ABD'de bu yolla evini kaybeden hanehalkı sayısı 3,8 milyonu bulmuştur (FED, 2016). Ödenemeyen mortgagelar ve el konulan evler İspanya, İrlanda, Yunanistan başta olmak üzere bir dizi Avrupa ülkesinde de önemli bir problem haline gelmiştir. Finansal krizin yarattığı durgunluk, konut piyasalarındaki çöküş ve yeni konut arzının yavaşlamasıyla birleşince konuta erişim giderek zorlaşmış, evsizlik yaygınlaşmıştır. 2008 sonrasında yaşanan bir dizi toplumsal/siyasal çalkantıda barınma krizi önemli bir bileşendir (Madden ve Marcuse, 2024; Alexandri ve Janoschka, 2018). Akut krizin hafiflemesi ve konut piyasalarının toparlanması birçok örnekte uzun yıllar

almıştır. Bu dalgada beliren toplumsal hareketlerin yükselttiği, mevcut küresel finansal mimarinin yanı sıra konut ve konut finansman sistemlerinin de kapsamlı bir reform sürecinden geçmesi gerektiği görüşü yaygın karşılık bulsa da bu yöndeki çabalar büyük ölçüde sonuçsuz kalmıştır (Bohle ve Seabrooke, 2021). Takip eden dönemde, konut sorunu ve barınma krizi farklı düzeylerde etkisini hissettirmeye ve tartışılmaya devam etmiştir. Bu bölümde, bu konuda kabaca son 15 yılda gelişen ve farklı disiplinlerden araştırmacıların katkılarıyla zenginleşen konut krizi literatürü üzerine bir değerlendirme sunulmaktadır.

Öncelikle, 'krizin siyasallığı'ndan başlamak önem taşımaktadır. İktisadi, siyasi, toplumsal ya da daha spesifik bir alana dair kriz tespitlerinin yaygınlığına karşın; krizde olanın tam olarak ne olduğu, krizin neden kaynaklandığı ve nasıl çözülebileceği gibi sorular konusunda bir mutabakattan söz etmek mümkün değildir. Zira, bu soruların cevapları benimsenen kuramsal çerçeveye ve bu çerçevenin ardındaki varsayımlara ve siyasal tercihlere göre değişiklik gösterir (Blyth, 2002). Dahası, kriz momentleri aynı zamanda yeni siyasal anlatılar, ittifaklar ve stratejiler oluşturmak için de fırsat sunarlar (Jessop, 2006). Bu genelgeçer özellikler konut krizi literatürü için de yol göstericidir. Konut krizi kavramı, birbirinden farklı ve zaman zaman birbirine taban tabana zıt durum ve senaryolara atıfta bulunmak için kullanılabilir. Sözgelimi, konut fiyatlarında ani bir tırmanış, kurumsal gayrimenkul yatırımcısı ile kirada oturan ve konut sahibi olmak isteyen bir hanehalkı tarafından aynı şekilde algılanmayacaktır. Bu bağlamda konut krizi tanımlamaları; 'konut fiyatlarında hızlı düşüş', 'konut fiyatlarında hızlı yükseliş', 'mortgage piyasalarının çöküşü', 'konut üretiminde durgunluk ya da yavaşlama' gibi birbirinden farklı durumları kapsayacak biçimde kullanılabilir (Madden ve Marcuse, 2024). Dolayısıyla, dünya genelinde tek tip bir 'konut krizi'nin varlığından söz etmek mümkün değildir. Somut kriz durumları, baskın nitelikleri, belirleyici dinamikleri ve nihai sonuçları bakımından birbirinden önemli ölçüde ayrılmaktadır. Buradan hareketle, mevcut literatürde neoklasik ortodoksiye dayalı piyasa temelli yaklaşım ve eleştirel yaklaşım olmak üzere iki farklı hattın belirginleştiği öne sürülebilir.

Neoklasik iktisadın kuramsal çerçevesinden hareket eden yaklaşım, konut piyasalarına da etkin piyasalar varsayımlarıyla yaklaşır.¹ Bu çerçeveden hareket eden analizlerde konut fiyatlarında ani yükselişe bağlı krizler temel olarak arz ve talep arasındaki geçici uyumsuzluktan kaynaklanan teknik bir problem olarak teşhis edilir (Byrne, 2020; Heslop ve Ormerod, 2020). Krizin

kaynağı böyle değerlendirildiğinde çözüm de teknokratik bir şekilde formüle edilmiş, hedefe yönelik enstrümanlardan geçer ve tipik olarak konut arzının yükseltilmesi önerisine ulaşılır. Bu kapsamda gündeme gelen reçeteler de vergi indirimleri, sübvans edilmiş krediler, teşvikler gibi mekanizmalarla inşaat sektörünün desteklenmesi ve arazi kullanımını sınırlandıran planların gevşetilmesi gibi önerileri içerir (Kipfer ve Sotomayor, 2024). Bu türden kriz okumaları ve bunlardan türetilen çözümlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe iş yapan sermaye kesimlerinin taleplerini yansıtmaması tesadüf değildir. Dahası, bu tür öneriler cari siyasette de yaygın karşılık bulmaktadır. 2008 sonrası dönemde konut krizinin belirgin hale geldiği örneklerde düzen siyasetinin sınırları dahilinde hareket eden siyasal partilerin konut krizine çözüm olarak inşa edecekleri konut sayısı yarıştırdıkları örnekler sıklıkla karşımıza çıkmaktadır.² Aşağıda detaylandırılacağı gibi, Türkiye’de de hükümet sözcülerinin yaklaşımına böyle bir çerçeve hakimdir.

Konut krizine dair bu çerçeveden yapılan arz yönlü değerlendirmeler belirgin analitik problemler barındırmaktadır. Öncelikle, konut arzının niceliksel artışı üzerine inşa edilen argümanlar bunun otomatik olarak fiyatları aşağı çekeceği, erişilebilirliği kolaylaştıracağı ve böylelikle konut krizini hafifleteceği varsayımlarıyla hareket ederler (Glaeser ve Gyourko, 2018). Öte yandan, özel sektör eliyle konut üretiminin kâr maksimizasyonu güdüsü, devlet tarafından aksine zorlanmadığı takdirde, barınma ihtiyacının en yakıcı olduğu yer ve piyasa segmentine değil, en yüksek kâr vaat eden projelere yönelecektir. Bu da tipik olarak, konut krizinden etkilenen yoksul ve orta gelirli hanehalklarının erişimine zaten kapalı olan lüks konutlar yoluyla olacaktır. Özellikle sektörün büyük oyuncularını tipik olarak ‘markalı projeler’ adı verilen lüks segmentte üretim gerçekleştirmektedir. Bu segmentteki arz artışının konut sorununu hafifletici hiçbir yanı bulunmamaktadır.

Arz temelli analizlerin bir diğer önemli eksikliği, konuta erişilebilirliği yalnızca konut fiyatlarındaki harekete endeksleme eğiliminde olmalarıdır (Stone, 2006). Halbuki, konut fiyatları erişilebilirliğin yalnızca bir boyutunu oluşturmaktadır. 2008 krizi sonrasında görüldüğü gibi konut fiyatlarında sert düşüşler konuta erişimin kolaylaşacağı anlamına gelmeyebilir. Erişilebilirliği, ücretler ve mevcut konut finansman sistemlerinin niteliği ve kapsamıyla birlikte düşünmek gerektiği açıktır. Bu nedenle, konut sorununu, konuta erişim düzeyini ve konut satın alınabilirliği ölçebilmek, ülkeler arası ve tarihsel karşılaştırmalar yapabilmeye uygun, güvenilir ve geçerli indeksler üretilmeye çalışılmıştır. Erişilebilirlik ölçümüne dair kurucu çalışmalardan bu yana (Hulchanski, 1995), konut bağlantılı masrafların aylık gelirin %25-

30'unun üstüne çıkması bir erişim probleminin göstergesi olarak kabul edilmektedir. Tipik olarak ortanca konut fiyatı ve ortanca gelirin birbirine oranına dayanan bu tür göstergelerin, aynı ülke içerisindeki bölgesel farklılıkları, gelir düzeyi gruplarının konut piyasalarında farklılaşan ihtiyaç ve davranışlarını hesaba katmadığı vurgulanmıştır (Stone, 2006; Gan ve Hill, 2009).³ Yine de karşılaştırmalı analizler ve piyasalardaki değişimin yönünü anlamak açısından giriş düzeyinde bir işlevselliği olduğu söylenebilir. Yalnızca konut arzını arttırmaya dönük piyasacı çözümlerin tutarsızlıkları bu tür basit göstergeler ile dahi ortaya çıkmaktadır.

Özetle, konut krizine dair arz temelli analizler neoklasik ortodoksinin bilindik analitik problemleriyle maluldür. Kendi kendini düzenleyen piyasa mitine duyulan temelsiz inanç, piyasa sınırlayıcı devlet müdahalelerine karşı kategorik alerji, konut sunumu ve finansmanı konusunda 20. yüzyıl boyunca çeşitli ülkelerde geliştirilmiş sosyal politika uygulamaları konusundaki müktesebattan habersizlik, bu uygulamalarla şekillenen tarihsel patika bağımlılıklarını dikkate alma konusundaki isteksizlik ve konutu ekonomi politik bütünselliğin bir parçası olarak değil izole, ahistorik ve teknik bir mesele olarak ele alma eğilimi, bu yaklaşımın günümüz dünyasında konut sorununun serencamını kavramasını imkansız kılmaktadır.

Farklı teorik güzergahlardan beslenen eleştirel yaklaşımsa, tam da bu problemleri aşmaya yönelik bir çaba etrafında şekillenir. Neoklasik ortodoksinin tek boyutlu teşhis ve önerilerinin aksine, bu yaklaşım konut sorununa dair tarihsel arka plan, kurumsal yapı, birikim rejimi, sosyal politika, kültür gibi farklı değişkenlere alan açan bir analiz çerçevesi sunar (Allen vd., 2008; Aalbers ve Christophers, 2014).⁴ Aşağıda, bu yaklaşım dahilinde değerlendirilebilecek bazı tartışmalar ele alınmaktadır.

Bu bağlamda, ilk olarak 2008'in güncel konut krizlerinin tarihi açısından da bir dönüm noktası teşkil ettiği saptamasıyla başlanabilir. Aalbers'in (2015) vurguladığı gibi, 2008 ilk küresel konut krizidir. Konut fiyatlarında ani ve şiddetli iniş çıkışlarla tanımlı durumlara yerel ölçeklerde birçok tarihsel örnek bulmak mümkün olmakla birlikte, bu kadar fazla sayıda ülkede konut piyasalarının senkron bir şekilde krize girmesi bir ilktir. Dahası, özellikle ileri kapitalist ülkelerde konut piyasalarına dair bazı temel göstergelerde de (konut fiyatları, konut sahipliği oranı) benzer yönlere işaret eden örüntüler gözlemlenebilir hale gelmiştir (Aalbers, 2017). Bu ortaklaşma bir dizi farklı süreçle mümkün hale gelmiştir.

İlk başta zikredilmesi gereken, konut piyasalarının artık küresel ekonomiye sıkı bir şekilde entegre olmasıdır. Bu entegrasyonda birkaç farklı mekanizma işlemektedir. Birincisi, küreselleşme süreciyle birlikte yerel konut piyasalarının küresel yatırımcılara açılmış olması ve küresel seçkinlerin özellikle New York, Paris, Londra gibi küresel şehirler başta olmak üzere konut piyasalarında varlık göstermeye başlamalarıdır (Fernandez vd., 2016). Daha önemli mekanizma ise konut finansman sistemlerinin menkul kıymetleştirme yoluyla yaşadığı dönüşümdür (Walks ve Clifford, 2015). Mortgage kredilerine dayalı yeni finansal ürünlerin ortaya çıkması ve ikincil piyasalarda alınıp satılır hale gelmesi olarak tanımlanabilecek menkul kıymetleştirme, mortgage piyasalarında bir dizi yeni dinamiğin önünü açmıştır. Birçok finansal kuruluş da mortgage piyasalarına yönelmiş, mortgage kredilerinin paketlenip ikincil piyasalarda yeniden satışa çıkarılması ve bu yolla bilançoların temizlenebilmesi finansal kuruluşların kredi sağlama kriterlerini gevşetmelerine olanak sağlamış, ikincil mortgage piyasaları büyük ölçekli küresel piyasalar haline gelmişlerdir (Gotham, 2009). İkincil piyasalar kredi maliyetlerini düşürerek konuta erişimin tabana yayılmasını mümkün kılmakla birlikte, konut piyasalarını finansal piyasaların dalgalanmalarına da açık hale getirmişlerdir. Bu süreci ifade eden 'konut finansallaşması' kavramı konut krizi literatürünün temel ağırlık noktalarından birisini oluşturmuştur (Aalbers, 2016).

2008 krizinin taşlarını döşeyen temel mekanizmalardan birisi olarak değerlendirilen menkul kıymetleştirme, konut krizinin derinleşmesinde de kritik bir rol oynamıştır (Fligstein ve Goldstein, 2011; Harvey, 2012). 2008 krizinin ABD'nin ipotekli konut kredisi piyasalarındaki çöküşle tetiklenmesi, konut sorunu ve konutun finansallaşması alanındaki literatürün temelde konut kredilerine odaklanmasını beraberinde getirmiştir. Bu nedenle, konut finansallaşması literatürü, tipik olarak menkul kıymetleştirmenin yaygın, ipotek teminatlı ikincil piyasaların etkin olduğu ve konut kredilerinin ülke ekonomisinin büyüklüğüne oranının çok yüksek seyrettiği ileri kapitalist ülke örneklerine yoğunlaşarak gelişmiştir (Aalbers vd., 2020; Fernandez ve Aalbers, 2020; Yeşilbağ, 2019; 2020). Bu durum, söz konusu eğilimlerin mevcut olmadığı ya da çok daha düşük düzeylerde seyrettiği Türkiye gibi orta-gelir liginde bulunan ülkelerde yaşanan gelişmelerin mevcut literatürde yeterince yer bulamamasına yol açmaktadır.⁵ Örnek vermek gerekirse, konut kredisi/GSYH oranı 2023 yılı itibarıyla, İsviçre'de %131, Hollanda'da %80, İspanya'da %32, AB genelinde %41 iken Brezilya'da %9,8, Türkiye'de ise yalnızca %1,3'tür (EMF, 2024). Ne var ki konutun yatırım aracına dönüşmesi ve konut sorunun derinleşmesi yalnızca yüksek konut kredisi hacmine sahip

ölkelere mahsus bir dinamik değildir. Girişte değinildiği gibi, Türkiye, son beş yılda konut fiyatlarındaki reel artışta OECD ölkeleri arasında birinci konumdadır. Dolayısıyla, mevcut literatürde Türkiye gibi ölkelerin konut sorununu derinleştiren mekanizmalar ve örüntüler konusunda önemli bir boşluk bulunmaktadır.

Konut sorununun küresel ölçekte hissedilir hale gelmesiyle zenginleşen literatürün bir diğer önemli kolu, konut sorununu sosyal politika ve refah rejimleri literatürünün kavramsal çerçevesiyle ele almaktadır. Refah rejimleri tipolojilerinden yola çıkan bu çalışmalar, devletlerin konut tedarik ve finansman sistemlerindeki işlevlerini ve konut piyasalarındaki düzenleyici rollerini karşılaştırmalı bir çerçeveye dahil etmişlerdir (Kemeny, 2001; Schwartz ve Seabrooke, 2009). Schwartz ve Seabrooke'un (2008) Kapitalizm Çeşitleri (*Varieties of Capitalism*) literatüründen hareketle geliştirdikleri Varieties of Residential Capitalism çerçevesi, konut sistemlerindeki farklılaşmayı sistematik bir tipolojiye kavuşturma yönünde kapsamlı bir çabayı temsil etmektedir.⁶ Ne var ki bu çabaların sıklıkla Kapitalizm Çeşitleri literatürüne atfedilen metodolojik milliyetçilik ve statik tipoloji sorunlarından muzdarip olduğu, inşaat patlamaları, spekülatif dalgalar ve çöküşlerle karakterize edilen günümüz konut piyasalarındaki hızlı dönüşümleri kavramakta yetersiz kaldığı belirtilmelidir (Fernandez ve Aalbers, 2016; Blackwell ve Kohl, 2019).

Bu literatürde daha temel bir tartışma konusu, konut alanındaki devlet müdahalelerinin tarihsel kapsamı ve niteliğine dair yaygın bir varsayım ile ilişkilidir. Konut krizi tartışmalarında sıklıkla başvurulanan anlatıya göre, İkinci Dünya Savaşı sonrasında yaygınlaşan refah devletleri, sübvansede edilmiş krediler, konut kooperatifleri ve sosyal kiralık konutlar gibi farklı mekanizmalar yoluyla konut sektörünü piyasa dinamiklerinden belirli ölçüde yalıtılmıştır. 1980 sonrasında ise bu mekanizmaların tedrici tasfiyesi, sosyal konut stoklarının özelleştirilmesi ve konutun bütünüyle piyasaya terk edilmesi konut krizinin yapısal zeminini oluşturmuştur (Rolnik, 2013; Madden ve Marcuse, 2024). Bu anlatı önemli gerçekliklere işaret etmekle birlikte, konutun refah rejimleri kapsamındaki konumuna dair eleştirel bir nüanslandırma gerektirmektedir. Konut, refah devletinin sağlık, eğitim, emeklilik gibi diğer sütunlarından kategorik olarak farklı bir konumdadır. Torgersen'in (1987) isabetle formüle ettiği biçimiyle, konut refah devletinin "sallantılı sütunu"dur (*wobbly pillar*). Konutun fiziksel nitelikleri (dayanıklılığı, taşınmazlığı, her biriminin benzersizliği) onun standartlaştırılmış bir kamu hizmeti olarak sunulmasını güçleştirmektedir. Daha önemlisi, konut aynı

anda hem bir kullanım değeri (barınma) hem bir değişim değeri (yatırım aracı, teminat) taşımaktadır. Bu ikili doğa, konutu metadışılaştırmaya (*decommodification*) en dirençli sosyal ihtiyaç haline getirmektedir. Nitekim, Esping-Andersen (1990) refah rejimlerinin sistematik analizinde konutu metadışılaştırma çerçevesinin dışında bırakmıştır. Bu dışlama, sonraki karşılaştırmalı konut çalışmaları açısından da önemli bir hareket noktası olmuştur (Kemeny, 2001; Malpass, 2008; Dewilde ve De Decker, 2016).

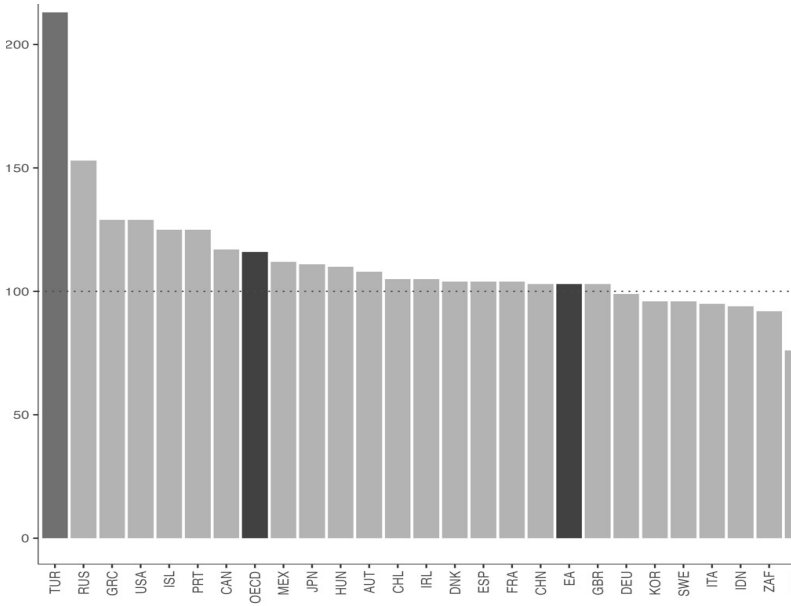
Torgersen'in tespitinin önemli bir boyutu, savaş sonrası dönemde bile sosyal konutun kapsamının sanıldığı kadar geniş olmamasıdır. Harloe'nun (1995) kapsamlı tarihsel incelemesinin gösterdiği gibi, büyük ölçekli sosyal konut programları tipik olarak olağanüstü koşullarda (savaş sonrası yeniden inşa dönemleri ve akut konut kıtlığı gibi) devreye girmiş, koşullar normalleştiğinde rezidüel bir konuma geri çekilmiştir. Başka bir ifadeyle, sosyal konut uygulamaları savaş sonrası dönemin yalnızca kısa bir kesitinde 'kitlesel' bir nitelik taşımış, bunun dışında piyasa mekanizması konut alanının belirleyici düzenleyicisi olmaya devam etmiştir. Dolayısıyla, neoliberal dönemde yaşanan süreç, kapsamlı bir koruma mekanizmasının tasfiye edilmesinden ziyade zaten hiçbir zaman tam anlamıyla kurulamamış bir metadışılaştırma projesinin nihai olarak terk edilmesidir.

Malpass'ın (2008) müdahalesi bu noktada kritik bir perspektif sunmaktadır. Buna göre, neoliberal dönüşümle birlikte konut, refah devletinin sallantılı sütunu olmaktan çıkarak yeni tür bir refah düzenlemesinin köşe taşına dönüşmüştür. Varlık temelli refah (*asset-based welfare*) olarak kavramsallaştırılan bu yeni düzenlemede, devletler bir yandan kamusal sosyal harcamaları kısarken öte yandan konut sahipliğini bir sosyal politika ikamesi olarak teşvik etmektedirler (Ronald, 2008). Bu çerçevede, kredi genişlemesi, vergi avantajları ve kamusal arazi tahsisleri gibi araçlar konut sahipliğini yaygınlaştırmının enstrümanlarına dönüşmektedir. Konut fiyatlarının yükselmesi, bu modelin işleyişi açısından artık bir sorun değil, bir önkoşul niteliği kazanmaktadır. Zira, varlık temelli refahın işleyebilmesi için konut değerlerinin artmaya devam etmesi gerekmektedir. Malpass'ın çerçevesi, konutun yatırım aracına dönüşümünü yalnızca bir piyasa dinamiği olarak değil, refah rejimlerinin neoliberal dönüşümünün yapısal bir bileşeni olarak kavramayı mümkün kılmaktadır. Ne var ki bu çerçeve de büyük ölçüde ileri kapitalist ülkelerin deneyimlerinden türetilmiştir. Varlık temelli refah modeli, öncesinde belirli bir düzeyde kamusal sosyal harcama kapasitesinin var olduğu ve bunun geri çekilmesiyle konut sahipliğinin ikame işlevi üstlendiği bir kronolojiye dayanmaktadır. Oysa Türkiye gibi

ölkelerde, kapsamlı bir sosyal konut rejimi hiçbir zaman tam anlamıyla var olmamıştır (Buğra, 1998). Sosyal konut alanında ilk sistematik girişim olarak değerlendirilebilecek TOKİ 1984 yılında kurulmuştur ve sınırlı etkiye sahip olmuştur. 2000'li yıllarda idari yapısında yapılan bir dizi değişiklikle yetkileri genişletilerek yeniden kurulan TOKİ konut sektöründe belirleyici bir aktör haline gelmekle birlikte, müdahaleleri piyasayla iş birliği içerisinde ve piyasa yapıcı bir yönelimi takip etmiştir (Kuyucu ve Ünsal, 2010; Doğru, 2021). Öte yandan, konut sektörüne son yıllarda yapılan devlet müdahaleleri TOKİ'den ibaret olmayıp vergi düzenlemeleri, kentsel dönüşüm uygulamaları, kamu bankaları aracılığıyla sübvansede edilmiş krediler, konut kampanyaları, kira artış sınırlamaları gibi farklı biçimlere bürünebilmiştir. Sonuç olarak, Türkiye'nin konut krizi bağlamındaki özgünlüklerinin ileri kapitalist ölkelerin deneyimlerinden türetilmiş tipolojiler ile sınırlanmadan analiz edilmesi ve konut piyasalarında son yıllarda yürürlüğe giren düzenleme biçimlerinin ve etkilerinin kapsamlı bir değerlendirmesi mevcut literatürde yeterince irdelenmemiş konulardır.⁷

Karşılaştırmalı Perspektiften Türkiye'nin Konut Piyasaları

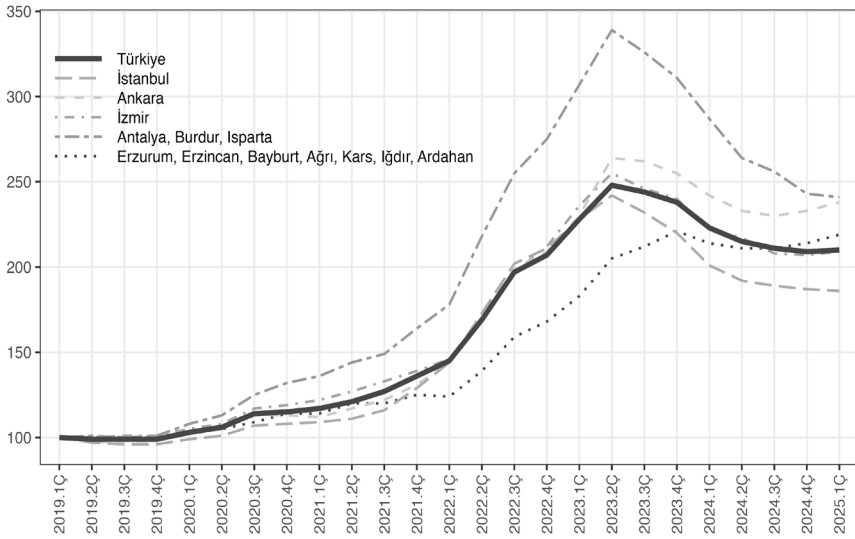
Bu bölümde bazı temel göstergeler üzerinden Türkiye'de konut piyasalarının genel bir panoraması çizilmektedir. Anlamalı ve veri mevcudiyeti açısından mümkün olduğu sürece karşılaştırmalı bir perspektif sunulmaktadır. Çarpıcı bir göstergeyle başlanabilir. Görsel 1, 2019-2023 yılları arasındaki beş yıllık periyotta seçili ölkelerde konut fiyatlarındaki reel değişimi ortaya koymaktadır. Buna göre, seçili ölkelerin genelinde konut fiyatlarında yukarı doğru bir hareketlilik gözlemlenebilmektedir. OECD ortalaması %16'lık bir artış gösterirken Türkiye'deki artış bunun yaklaşık yedi katına tekabül eden %113 seviyesindedir. Bir başka deyişle, konut fiyatları reel olarak iki kattan fazla yükselmiştir. Türkiye, 2019'dan 2023 yılının sonunda 221 puana yükselen reel kira endeksiyle tüm OECD ölkeleri arasında yine açık ara farkla birinci durumdadır (OECD, 2026; TCMB, t.y.).



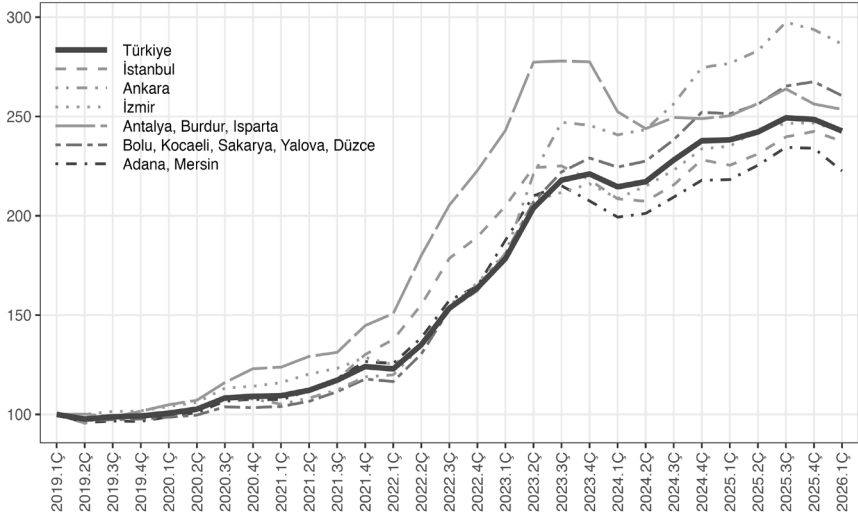
Görsel 1. Seçili Ülkelerde Reel Konut Fiyat Endeksi, 2023 (2019=100). (OECD verisinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

Konut fiyat endeksine ulusal düzeyde bakmak, bölgesel ayrışmaların gözden kaçırılmasına yol açabilmekte ve yanıltıcı sonuçlar doğurabilmektedir.⁸ Dolayısıyla, mevcut yükseliş dinamiklerini tespit edebilmek için endekse daha yakından ve bölge detayında bakmak gerekmektedir. Görsel 2 reel konut fiyatı endeksini bölge ayrıntısında ve çeyreklik periyotlarda sunmaktadır. Buna göre, konut fiyatları bölgesel düzeyde belirli düzeyde farklılaşmakla birlikte, genel eğilime istisna oluşturan bir ayrışma söz konusu değildir. Antalya gibi turizm şehirlerinin dahil olduğu bölgelerin endeksi yukarıya çektiği, İzmir'in ulusal trende oturduğu, Ankara'nın 2023 ile birlikte deprem bölgesinden gelen göç nedeniyle trendin üstüne çıktığı, İstanbul'un 2022 üçüncü çeyrekten itibaren trendin gerisinde kalmaya başladığı görülmektedir. Artışın en düşük olduğu Doğu Anadolu bölgesinde dahi reel endeksin 2023 başındaki düzeyi 203'tür. Dolayısıyla, fiyat hareketliliğinin tüm Türkiye'de benzer bir örüntü takip ettiğini söylemek mümkündür. Çeyreklik veri aynı zamanda reel endeksin 2021 üçüncü çeyrekten itibaren ivmelendiğini, 2023 üçüncü çeyreğinde zirve yaptıktan sonra düşmeye başladığını göstermektedir. Yani, 2024 itibarıyla konut fiyatlarındaki artış enflasyon oranının altında seyretmeye başlamıştır. Kira endeksine de yakından bakıldığında benzer bir örüntü tespit edilebilmektedir. Görsel 3, 2019 1Ç-2026 1Ç aralığında bölge

ayrıntısında yeni kiracı kira endeksini reel düzeyde sunmaktadır. Buna göre, 2019–2021 döneminde görece düşük bir hızla ilerleyen reel kira endeksi, 2022’nin başından itibaren tüm bölgelerde sert ve eş zamanlı bir yükseliş sürecine girmiştir. Bu yükseliş 2023 yılının ikinci çeyreğinde zirveye ulaşmış, TR61 (Antalya, Burdur, Isparta) bölgesi en yüksek artışı kaydeden bölge olmuştur. 2023 itibarıyla genel olarak yavaşlayan bir seyir hâkim olmuştur. 2023 depremi sonrasında deprem bölgesinden yoğun göç alan Ankara, 2023 sonrasında da sert tırmanış eğilimini sürdürerek ülke genelinden ayrılmıştır. 2026 itibarıyla reel endeks 243 seviyesine gelmişken, en aşağıdaki TR62 (Adana-Mersin) bölgesinde dahi endeksin değeri 222’dir. Konut fiyatlarında 2023’ün ikinci yarısından itibaren yaşanan reel düşüşe karşın, kiralara reel olarak artmaya devam ettiği not edilmelidir.

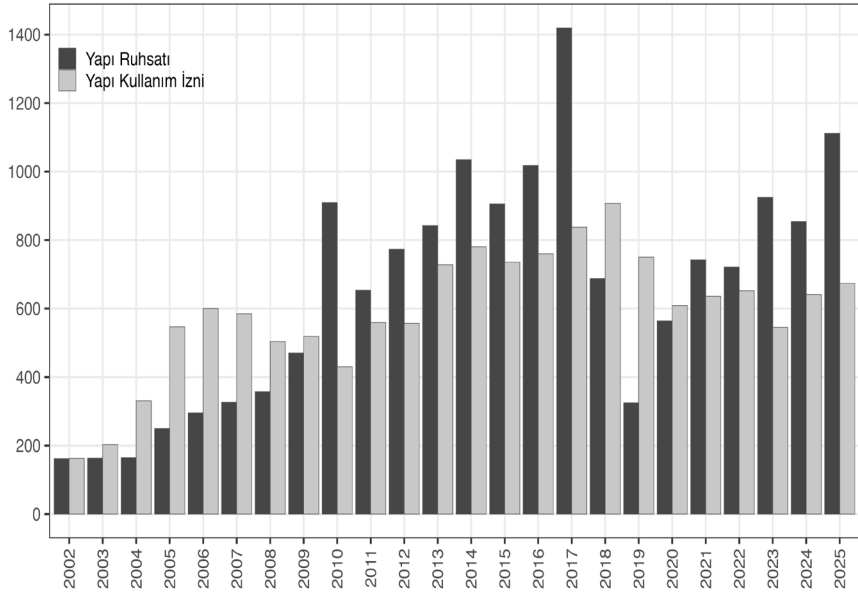


Görsel 2. Bölge Ayrıntısında Çeyreklik Reel Konut Fiyat Endeksi (2019.1Ç=100). (TCMB verisinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

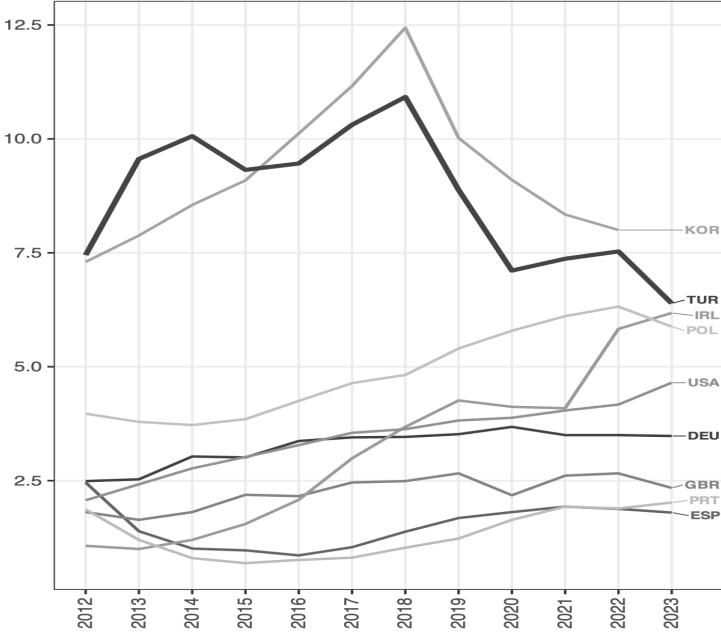


Görsel 3. Bölge Ayrıntısında Reel Yeni Kiracı Kira Endeksi (2019.1Ç=100). (TCMB verisinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

Konut piyasalarının nabzını ölçmek için bir diğer önemli gösterge olan konut arzına da ulusal ve karşılaştırmalı düzeyde bakmak faydalı olacaktır. Görsel 4, 2002-2024 yılları arasındaki konut üretim miktarını yapı ruhsatı ve kullanım izni, yani kabaca inşaat başlangıçları ve bitişleri ayrıntısında ortaya koymaktadır.⁹ Buna göre, konut üretimi 2018'de 894 bin konutla zirve yaptıktan sonra ivme kaybetmiş ve 2023 yılında 535 bin konuta kadar düşmüştür. Bu düşüş elbette önemli olmakla birlikte, konut arzında bütünsel bir tıkanma olduğunu söylemek mümkün değildir. 2014-2018 arası yıllık üretim ortalama 798 binken, konut fiyatlarında olağanüstü artışın gerçekleştiği 2019-2023 aralığının ortalaması yıllık 630 bin konuttur. Görsel 5'te veriye karşılaştırmalı ve nüfusa oranlı bir perspektifte bakıldığında da Türkiye'nin kişi başına konut üretiminde ayrı bir kulvarda yer almaya devam ettiği görülmektedir.

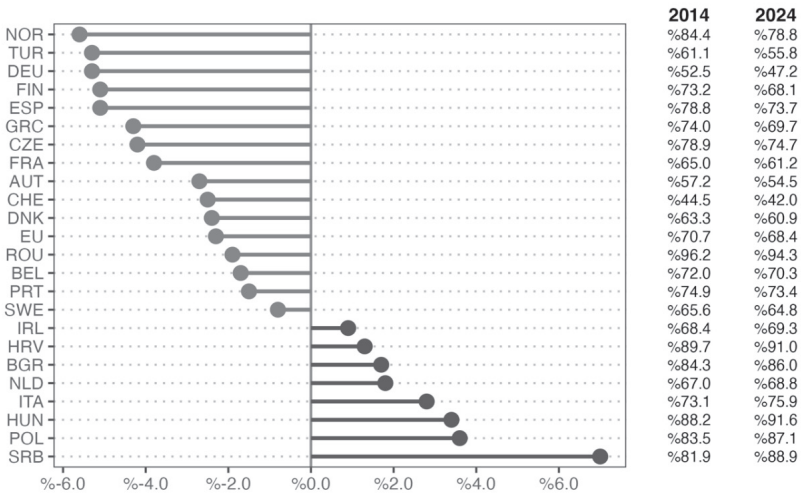


Görsel 4. Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzinleri (2002–2025) (Yıllık, Bin Daire). (TÜİK)

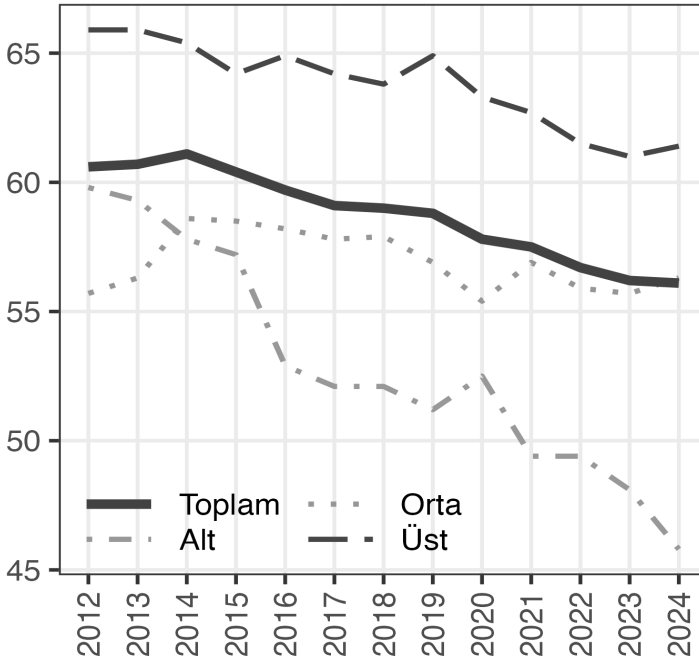


Görsel 5. Seçili Ülkelerde Bin Kişi Başına Konut Üretimi. (OECD verisinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

Konut piyasalarına dair bir diğer kritik gösterge konut sahipliği oranıdır. Görsel 6'ya göre, konut sahipliği oranında AB ülkeleri arasında az sayıda küçük ülkeyi dışarıda bırakırsak son 10 yılda genel olarak belirgin bir düşüş gözlemlenmektedir. AB ortalaması %2,5 düzeyinde bir düşüşe işaret ederken, seçili ülkeler arasında Türkiye %5,3 ile Norveç'in ardından en sert düşüş yaşayan ülke konumundadır. Konut sahipliğine gelir düzeyi ayrıntısında bakıldığında ise daha dramatik bir tablo ortaya çıkmaktadır. Görsel 7'ye göre, medyan gelirin %60 altında bulunan alt gelir grubuna dahil hane halklarının ev sahipliği oranında %14'le çok daha sert bir düşüş yaşarken, medyan gelirin %60 ilâ %120'si arasında kazanan orta gelir ve %120'si üzerinde kazanan üst gelir grubu olarak adlandırılabilir hanehalkları için de ev sahipliği oranı azalmaktadır. Bu son derece çarpıcı tablodan çıkarılabilecek sonuç, konut stoğunun giderek daha belirgin bir şekilde bu tür bir gelir sınıflandırmasında gözlemlenemeyen en yüksek gelir grubunda toplanıyor olmasıdır.¹⁰

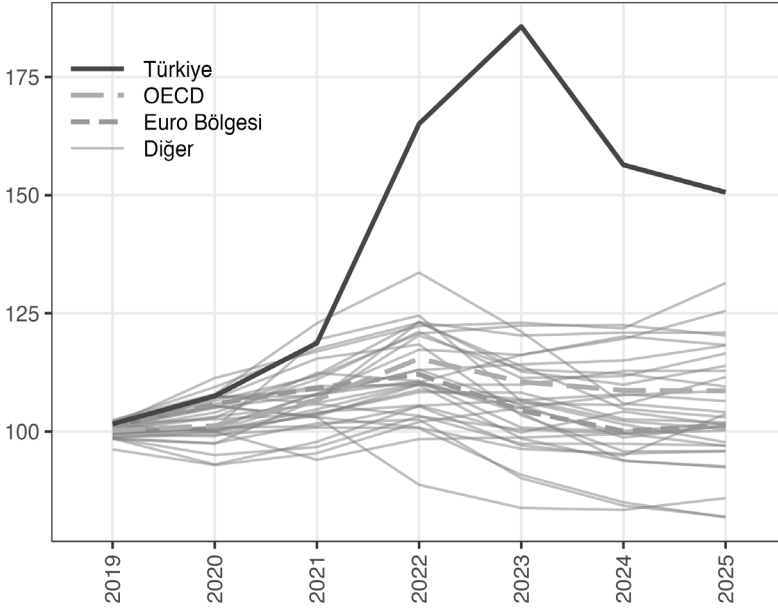


Görsel 6. Seçili Avrupa Ülkelerinde Oturduğu Evin Sahibi Olma Oranı Değişimi, 2014–2024 (%). (Eurostat)



Görsel 7. Türkiye’de Gelir Gruplarına Göre Konut Sahipliği Oranı (%), 2012–2024. Alt=Medyan Gelirin %60’ı, Orta=%60-%120’si arası, Üst=%120 üstü. (TÜİK)

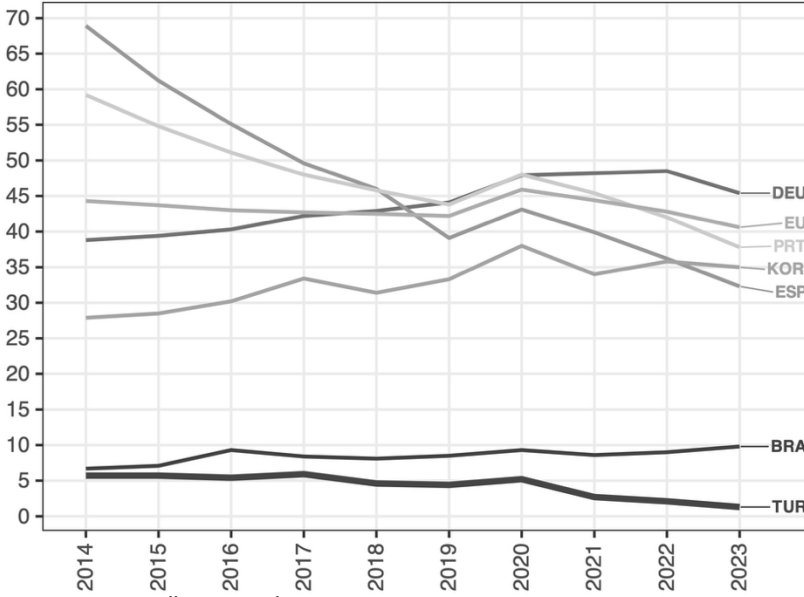
Konuta erişilebilirliği ölçmek için kullanılan bir diğer gösterge konut fiyatlarının ücretlere oranıdır. Ortanca ya da ortalama konut fiyatının ortanca ya da ortalama harcanabilir hanehalkı gelirine bölünmesiyle elde edilen ve konut erişilebilirliği konusunda önemli bir gösterge sunan bu oran OECD’de bir endeks olarak tutulmaktadır. Türkiye’de söz konusu veri mevcut değildir. Hal böyleyken, ortalama ya da ortanca ücret yerine asgari ücreti bir proksi olarak kullanmak konut fiyatlarının ücretlerle karşılaştırmalı seyrini görmek için işlevsel bir yaklaşım olabilir.¹¹ Görsel 8 OECD’nin Konut Fiyatı/Gelir Oranı endeksinde Türkiye’de konut fiyatı/asgari ücret oranının eklenmesiyle oluşturulmuştur. Buna göre, OECD ülkelerinin genelinde konut fiyatları ücretlerden daha hızlı artmaktadır. Endekste 2019-2022 arasında yaşanan belirgin yükselişin ilerleyen yıllardaki düşüşle bir düzeyde gerilemesi de yaygın ve hâkim örüntüdür. Bu durum Türkiye için de geçerli olmakla beraber, erişilebilirlik açısından Türkiye’nin yaşadığı kötüleşme benzersiz bir düzeydedir. 2022-Ç4 itibarıyla 213 seviyesini gören endeks takip eden dönemdeki ters yönlü harekete karşın rakipsiz olmaya devam etmektedir.



Görsel 8. Seçili Ülkelerde Konut Fiyatı/Gelir Oranı Endeksi (2019=100). (OECD; Türkiye için TCMB ve TÜİK verisinden yazar tarafından oluşturulmuştur)

Konut fiyatlarındaki yükselişe dair uluslararası yazında önemli bir bulgunun yükselişin önemli bir kaynağının konut piyasaları ve finans piyasalarının giderek daha fazla iç içe geçmesi olduğuna yukarıda değinilmişti. Konutun finansal piyasalarla ilişkisinin düzeyini ölçmek için sıklıkla başvurulacak göstergelerden birisi ipotekli konut kredilerinin ülke ekonomisi içerisindeki payıdır. Görsel 9, seçili ülkelerde ilgili göstergenin kabaca son 10 yıllık trendini ortaya koymaktadır. Buna göre, Türkiye'nin mortgage piyasası yalnızca ileri kapitalist ülkelerin değil Brezilya gibi gelişmekte olan ülkeler grubuna dahil örneklerin de oldukça gerisindedir. Dahası, 2014'te yaşanan %5,7'lik zirve, son on yılda 2020 yılı haricinde düzenli olarak azalmış ve 2023 itibarıyla %1,3 seviyesiyle neredeyse ihmal edilebilir düzeye inmiş durumdadır. Yine literatürde önemli bir istikrarsızlık ve risk göstergesi olarak değerlendirilen yasal takibe düşmüş mortgage kredisi oranı da Türkiye'de ihmal edilebilir seviyelerde kalmaya devam etmektedir. 2024 yılı boyunca takipteki kredilerin oranı %0,25'i hiç geçmemiştir (BDDK, 2025). Dolayısıyla, Türkiye'nin konut piyasalarındaki hareketliliğin finansal piyasalarla iç içe geçmişlikten kaynaklı olduğunu söylemek mümkün gözükmemektedir. Tersinden, mevcut faiz oranlarıyla mortgage piyasalarına erişim hanehalklarının en üst segmentiyle

sınırlanmış durumdadır. Bu durum, ipotekli konut kredisiyle yapılan satışların payında da görülmektedir. 2020 ortasında toplam konut satışlarının yaklaşık yarısı mortgage kredisiyle gerçekleşirken 2025 yılı itibarıyla bu oran %14,3 seviyesine inmiş durumdadır (TÜİK).¹²



Görsel 9. Seçili Ülkelerde İpotekli Konut Kredisi / GSYH Oranı (%), 2014–2023. (EMF)

Barınma Krizine Giden Yol

Konut sektörüne dair temel göstergeleri değerlendirdikten sonra bu bölümde, barınma krizine giden gelişmelere hangi faktörlerin yol açtığı sorusu cevaplanmaya çalışılmaktadır. Bu amaçla, konut piyasası dinamiklerini daha geniş bir siyasal iktisat çerçevesi içine yerleştiren bir yaklaşım takip edilmektedir. Temel argüman, barınma krizinin birbirine bağlı iki faktörün birikimli sonucu olarak anlaşılması gerektiğidir. Bunlardan ilki, yirmi yılı aşkın AKP iktidarı boyunca konut sektörünün ve yapıli çevre üretiminin radikal bir şekilde yeniden yapılandırılmasının konutu bir varlık sınıfı haline getirmesidir. İkincisi ise 2018’den bu yana bağımlı finansallaşma kriziyle ilişkili makroekonomik çalkantılara verilen deneysel, pragmatik ve kısa erimli politika çözümlerinin neden olduğu spekülasyon dalgasıdır.

Konut ve Yapılı Çevre Üretimine Neoliberal Yeniden Yapılandırılması

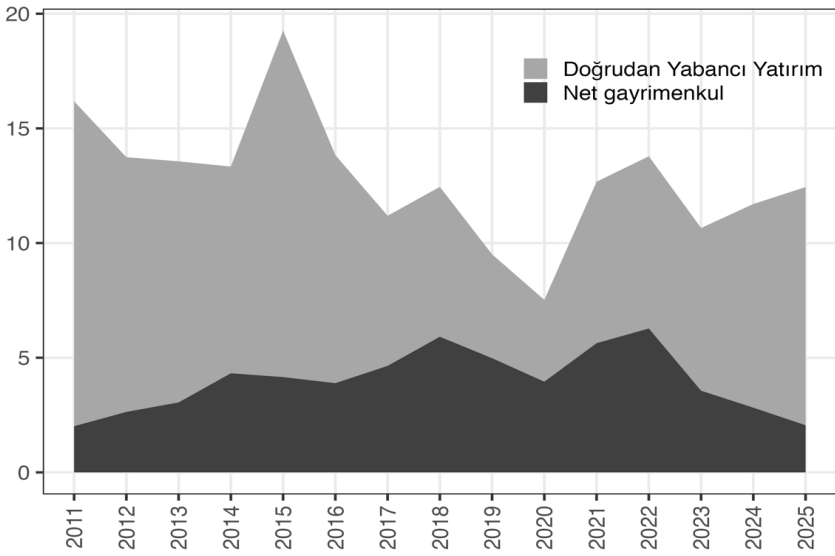
AKP'li yılların ekonomi politik çerçevesinin belirgin karakteristik özelliklerden birisi konut ve inşaat sektöründe yaşanan büyük ve süregelen canlanma olmuştur. Bu canlanmada 90'lı yıllara ve 2000'lerin başına damga vuran darboğaz, çalkantı ve krizler döneminin nihayet sona ermesi ve makroekonomik istikrarın sağlanmış olmasının payı elbette önemliydi. Öte yandan, AKP hükümetlerinin konut ve inşaat sektörlerine bir dizi farklı açıdan stratejik önem atfettikleri ve bu kapsamda radikal bir yeniden yapılandırma süreci işlettikleri de ortadadır. Söz konusu yeniden yapılandırma birbiriyle bağlantılı üç temel bileşenden oluşmaktadır. Bunlardan ilki, 90'lı yıllarda işlevsizleşmiş TOKİ'nin çok sayıda yasal değişikliklerle yeniden yapılandırılması; geniş yetkiler, cömert finansal kaynaklar ve bir tür idari dokunulmazlık zırhı ile donatılarak konut piyasasını yönlendiren bir 'süper kurum'a dönüştürülmesi sürecidir (Yeşilbağ, 2016; 2019). Bu sürecin önemli mekanizmalarından birisi Arsa Ofisi'ne bağlı kamu arazi stoğunun TOKİ'ye devredilmesi olmuştur (Atasoy, 2017). Bu durum, TOKİ'nin, devasa ölçekte kamu arazi stoğunu bir anlamda 'özelleştirerek' gayrimenkul sektöründe iş yapan sermaye gruplarına transfer etmesi anlamına gelmektedir.

TOKİ'nin dönüşümünün bir diğer vechesi, asli işi sosyal konut üretmek olan kamu kuruluşunun kâr amaçlı konut projeleri üretme ve kâr amacı güden iştirak şirketler kurma yetkisi kazanmasıydı. Sosyal konut projeleri için finansman yaratma ihtiyacıyla gerekçelendirilen bu dönüşümün bir ayağını 'gelir paylaşımı modeli' oluşturmuştur. Bu yöntemle TOKİ, değerli kentsel arazileri lüks segment konut projelerine tahsis etmektedir (Doğru, 2024). Dönüşümün diğer ayağı ise, bir TOKİ iştiraki olarak kurulan Emlak Konut GYO'dur. GYO'lar, gayrimenkul projeleri alanında özelleşmiş sermaye piyasası aktörleri olarak topladıkları finansal yatırımlarla gayrimenkul geliştirme, işletme, kiralama gibi faaliyetler sürdürmektedirler. Emlak Konut GYO, kurulduğu 2010 yılından bu yana GYO sektörünün açık ara en büyük ve etkili aktörü konumundadır.¹³

Kentsel arazilerin metalaştırılmasını kolaylaştıran bir diğer önemli mekanizma, özellikle 2012 tarihli Kentsel Dönüşüm Yasası'nın ardından önemli bir ivme kazanan kentsel dönüşüm programı olmuştur. Düzensiz ve plansız kentleşmenin tarihsel bakiyesi olarak, büyük şehirlerin merkez bölgelerinin içinde veya yakınında yer alan belirli gecekondulu mahalleleri de dahil olmak üzere mevcut konut stoğunun önemli bir kısmı standart altı özellikler göstermektedir. Bu alanların barındırdığı muazzam 'rant farkı' gayrimenkul yatırımcılarını cezbetse de karmaşık mülkiyet tapuları ve

mevcut sakinlerin direnci piyasa penetrasyonunu engellemekteydi. Bu engeli aşmak için tasarlanan Kentsel Dönüşüm Programı, TOKİ'ye belirli bölgeleri 'riskli alan' ilan etme ve bu yolla dönüşüm projeleri başlatma konusunda geniş yetkiler vermiştir. 'Riskli alan' tanımlaması, devletin sakinleri zorla tahliye etmesine, tüm mahalleyi yıkmasına ve ardından araziye gayrimenkul geliştirme projelerine açmasına olanak tanıyarak, daha önce erişilemeyen kentsel değerin 'kilidini açmıştır' (Çavuşoğlu ve Strutz, 2014; Elicin, 2014; Kuyucu, 2018; Korkmaz ve Balaban, 2020).¹⁴

Sektörün yeniden yapılandırılmasının bir diğer önemli ayağı yabancı talebin Türkiye konut piyasasındaki ağırlığını artırmaya yönelik düzenlemelerdir. Bu kapsamda ilk önemli düzenleme 2012'de Müktebaliyet Yasası'nda yapılan değişikliklerle yabancıların gayrimenkul alımının kolaylaştırılması olmuştur. 2008 krizinden sonra yıllık 2,5 milyar doların altına düşen yıllık gayrimenkul girişleri, 2012'den sonra belirgin bir tırmanışa geçmiştir. Bu alandaki asıl önemli gelişme ise 2017 yılında Türkiye'nin yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlatması olmuştur. Farklı yatırım araçları için farklı eşikler sunan bu program kapsamında, 1 milyon doların üzerinde değere sahip gayrimenkul alımı yapan yabancılar vatandaşlık başvurusu hakkı sağlanmıştır. 2018 yılında darboğazda olan inşaat sektörünün yoğun lobi faaliyetleri sonucunda eşik değerin 1 milyondan 250 bin dolara indirilmesi gayrimenkul yoluyla vatandaşlık başvurularında patlama yaratmıştır. KDV muafiyeti, uluslararası fuarlara katılımda devlet desteğinden yararlanma gibi düzenlemelerle yabancılar konut satışı açıkça teşvik edilirken, söz konusu program başlı başına bir alt-sektöre dönüşmüştür (Deniz ve Çetinkaya, 2025). Böylelikle, Türkiye, hızla uluslararası vatandaşlık piyasasının en önemli aktörü haline gelmiş ve gayrimenkul alımları 2018'de 5,9 milyar dolarlık rekor seviyeye ulaşmıştır. Görsel 10'da görüldüğü üzere, gayrimenkul bileşeni 2017 sonrasında DYY girişlerinin belirleyici kalemi haline gelmiştir. 2018-2022 döneminde gayrimenkulün toplam DYY içindeki payı ortalama %48,5 düzeyinde seyretmiştir.



Görsel 10. Türkiye'ye Doğrudan Yabancı Yatırım Girişleri ve Gayrimenkul Bileşeni, 2011–2025 (milyar \$). (TCMB)

Söz konusu programın, vatandaşlığın ticarileşmesi, güvenlik, suç örgütü ve kara para aklama iddiaları nedeniyle kamuoyunda da yoğun eleştiri konusu olmasının ardından, 2022 yılından itibaren bazı sınırlamalar getirilmesi yabancılara yönelik konut piyasasını daraltmıştır. Öte yandan, mevcut şartların pratikte sıklıkla ihlal edildiğine yönelik iddialar ve bulguların yaygın olduğu not edilmelidir. Yatırım yoluya vatandaşlık alanların ülkeye soktukları dövizin kaynağını deklare etmek zorunda olmamaları, programın gayrimeşru yollarla edinilmiş servetin ülkeye girişine aracı olarak kullanılabildiği iddialarını güçlendirmiştir. Nitekim, Türkiye, FATF (Financial Action Task Force) tarafından 2021 yılında 'bankacılık ve gayrimenkul sektörleri' başta olmak üzere kara para aklama faaliyetlerini denetleme konusundaki stratejik zaafı nedeniyle 'gri liste'ye dahil edilmiştir (FATF, 2021).¹⁵

2013-2024 yılları arasında yabancılara satılan toplam konut sayısı 425 binin üzerindedir. 2022 yılında ulaşılan yıllık 67 bin satış zirvesi, o yılki konut satışlarının %4,5'ine tekabül ederken, oran İstanbul'da %10, Antalya'da ise %27'dir (TÜİK). Dolayısıyla, yabancı talep başta bu iki il olmak üzere belirli bölgelerde konut piyasalarının önemli bir bileşeni haline gelmiştir. Bu durum, konut piyasalarının hem döviz kurundaki değişikliklere hem de uluslararası konjonktüre aşırı duyarlı hale gelmesine yol açmaktadır. Sözgelimi, TL'deki

ani değer kaybı yabancı yatırımcılar için Türkiye gayrimenkul piyasalarını döviz cinsinden cazip hale getirebilmektedir. Ya da Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla her iki ülkenin varlıklı vatandaşlarının Antalya'ya akın edip konut satın alması, burada konut fiyatlarında olağanüstü artışa neden olabilmektedir. Nitekim, 2022 yılında yaşanan rekor satışlarda bu konjonktür belirgin bir şekilde etkili olmuştur. Dolayısıyla, konut fiyat ve kiralardaki yükselişte devlet desteğiyle teşvik edilen yabancı talebin önemli bir payı bulunmaktadır.

Burada son olarak not edilmesi gereken bir nokta TL'deki ani değer kaybının yurt dışında yerleşik Türk vatandaşlarının Türkiye'de konut alımlarını tetiklemesi durumudur. Resmi rakamlara göre yurt dışında yerleşik Türk vatandaşlarının sayısı 7 milyonun üzerindedir. Tipik olarak Türkiye ile hem toplumsal bağlarını hem de vatandaşlık bağlarını sürdüren bu nüfusun Türkiye'de gerek kullanımı gerek yatırım amacıyla edindiği konutlar doğal olarak yabancı talep kapsamında değerlendirilmemektedir ve ayrı bir veri olarak tutulmamaktadır. Öte yandan, TL'nin döviz karşısında yaşadığı ani düşüşün Almanya başta olmak üzere Avrupa'da yaşayan Türk vatandaşları arasında Türkiye'de yatırım amaçlı gayrimenkul hücumu yarattığı yönünde yaygın bulgular söz konusudur (Emlak Kulisi, 2021). Ölçeğini hesaplamak kolay olmamakla birlikte, yurt dışı kaynaklı bu talebin konut fiyatlarındaki artışı etkileyen önemli bir faktör olduğunu iddia etmek mümkün gözükmemektedir.

Konut piyasalarını canlandıran bir diğer önemli etken AKP döneminde inşaat sektörünün hem iktisadi hem de siyasi olarak stratejik bir önem kazanmış olmasıdır. "İnşaata dayalı birikim", "toprak temelli birikim" gibi kavramlarıyla ifade edilen bu strateji, özellikle 2008-2017 yılları arasında belirgin bir hakimiyet sergilemiştir (Yeşilbağ, 2016; 2022b). Bu yönelim sayesinde inşaat sektörünün yarattığı katma değer GSYH içerisindeki payı 2017'deki zirve noktasında %9,6'ya kadar yükselmiştir. Bu oran OECD ortalamasının iki katıdır. AKP'nin inşaat stratejisinin birden fazla boyutu vardır. Meselenin iktisadi boyutunda, inşaat sektörünün hızlı bir ekonomik büyüme dalgası tetikleyebilmesi, farklı sektörlerle ileri ve geri bağlantıları sayesinde birçok faaliyet alanında üretim ve tüketimi canlandırabilmesi, işsizliği soğurabilmesi gibi faktörler bulunmaktadır. Öte yandan, inşaat stratejisinin doğrudan politik ve ideolojik boyutlarından da söz etmek mümkündür. Bu kapsamda, bir yanda ihale ve arazi tahsisi süreçlerinde iktidar partisiyle organik bağa sahip sermaye gruplarına avantaj sağlanması, bu yolla ihya edilen ve kaderini AKP iktidarıyla özdeşleştirmiş grupların çeşitli mekanizmalarla parti finansmanına katkı sunması, parti tabanı ve bağlantıları

cemaat-tarikat-vakıf-dernek ağına destek olması süreçleri; diğer yanda, inşaat sektörünün çıktıları olan konut ve altyapı projelerinin AKP iktidarının ideolojik kurgusu ve propaganda stratejisinde işe koşulması gibi süreçler işlemektedir. AKP döneminde inşaatı dayalı birikim stratejisi ve neoliberal kentleşme ile ilgili kapsamlı bir literatür mevcuttur.¹⁶ Burada, bu literatüre yeni bulgular sunmaktan ziyade bir bütün olarak inşaat sektörünün ve inşaat sektöründe iş yapan, yükselişlerini iktidarla bağlarına borçlu büyük sermaye gruplarının kazandıkları iktisadi, siyasi ve ideolojik güç vurgulanmaktadır. Bu mekanizmalar sayesinde bir kez merkezi pozisyon elde eden ‘inşaatçılar’, hükümet nezdinde önemli bir pazarlık gücünü elde tutmaya devam etmiş ve sektörün darboğaza girdiği her momentte ayrıcalıklı düzenlemeler koparmayı becerebilmişlerdir. Özellikle, baştan sona inşaat sektörünün talepleriyle şekillenen ‘yatırım yoluyla vatandaşlık programı’, sektörün sahip olduğu ‘lobi gücü’ konusunda fikir vericidir. İnşaatçıların tüm bu mekanizmalarla kazandıkları ayrıcalıklı konum, aşağıda ayrıntılandırılacak olan kriz momentinde de önemli bir dinamik olmuştur.

Bağımlı Finansallaşmanın Darboğazları ve 2018 Krizi Sonrası Politika Deneyleri

Konutun bir varlık sınıfına dönüşümü ve inşaat ekonomisinin kazandığı merkezi önem barınma krizine giden yolda kritik olmakla birlikte tek başına açıklayıcı değildir. Bu dönüşümün yarattığı etkilerin tam olarak kavranabilmesi için meseleyi Türkiye’nin içinden geçtiği makroekonomik darboğazlar, bu darboğazlara yanıt olarak farklı sermaye fraksiyonlarının çıkarları doğrultusunda geliştirilen ekonomi yönetimi politikaları ve özellikle döviz kuru ve faiz oranları üzerinde etkili olan para politikası tercihleri bağlamında değerlendirmek gerekmektedir. Bunun için de birikim rejimine ve kriz dinamiklerine dair bir çerçeve çizmek zorunludur.¹⁷

AKP döneminin kabaca ilk 10 yılına, dışarıdan akan ucuz paranın mümkün kıldığı kredi genişlemesi ve iç tüketime dayalı bir büyüme modeli damga vurmuştur. Bu modeli tanımlamak için eleştirel siyasal iktisat yazınında sıklıkla başvurulan ‘bağımlı finansallaşma’ kavramı, Türkiye gibi ekonomilerin küresel finansal hiyerarşi içindeki konumlanışlarının yarattığı yapısal kısıtlara dikkat çekmektedir (Becker vd., 2010; Akçay ve Güngen, 2022). Bu kavramla vurgulanan temel dinamik, ekonomik büyümenin sürekli yabancı sermaye girişlerine bağımlı olması ve bu bağımlılığın yapısal olarak yüksek faiz oranları, yüksek dolarizasyon ve dış şoklara aşırı duyarlılık gibi kırılganlıkları beraberinde getirmesidir.

2001 krizin ardından Kemal Derviş yönetimi ve IMF işbirliğiyle hazırlanan 'Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı', kamu harcamalarını kısıtlayarak enflasyonu dizginlemeyi ve yatırımcı güveni sağlamayı hedeflemekteydi (Cizre ve Yeldan, 2005; Marois, 2012). Bu programın olumsuz sonuçlarının TBMM'de temsil edilen partilere fatura edildiği 2002 seçimleriyle iktidara gelen AKP, IMF programına sadakat sözü ve son derece elverişli bir küresel likidite ortamı sayesinde hızla makroekonomik istikrarı sağlamıştır. Bu sayede yakalanan yüksek büyüme oranları, TÜSİAD'da temsil edilen büyük sermaye başta olmak üzere tüm sermaye kesimlerini memnun etmiştir. 2008 küresel krizi önemli bir sarsıntı yaratmış olsa da etkisi kısa sürmüştür. FED'in miktarsal genişleme politikasıyla yeniden bollaşan küresel likidite, gelişmekte olan piyasalara kanallanmış ve mevcut birikim rejiminin sürdürülmesine olanak tanımıştır (Orhangazi ve Yeldan, 2021). Bu dönemde konut kredilerinin toplam hacmi hızla büyürken inşaat sektörü güçlü bir performans sergilemiş, toplam katma değer ve istihdamdaki payını 2008-2009 parantezi haricinde belirgin bir şekilde yükseltmiştir. 2013'e gelindiğinde inşaatın toplam katma değer içerisindeki payı %9'u, istihdam içerisindeki payı %7'i aşmış ve yıllık konut üretimi 500 bin dairenin üzerine çıkmıştır (TCMB).

Ne var ki Orhangazi ve Yeldan'ın (2023) 'spekülatif büyüme modeli' olarak nitelendirdikleri bu yapı, beraberinde ciddi kırılmalıklar getirmiştir. Özel sektörün hızla döviz borcu biriktirmesi kronik bir cari açık yaratarak ülke ekonomisini küresel finansal piyasalardaki dalgalanmalara aşırı duyarlı bir konuma sürüklemiştir (Akçay, 2026). 2013'ten itibaren küresel finansal konjonktürün sıkışmasıyla birlikte Türkiye'ye akan likidite yavaşlamaya başlamıştır. Bunun sonucunda büyüme oranının düşmesi birikim rejiminin yapısal sınırlarını açığa çıkarmış, sermaye fraksiyonları arasındaki gerilimleri yükseltmiş ve hükümetin siyasi manevra alanını daraltmıştır (Bahçe ve Köse, 2016; Boratav, 2016; Akçay, 2024).

2018 Döviz Krizi

2013 sonrası biriken kırılmalıkların akut bir şekilde su yüzüne çıktığı moment 2018 döviz krizi olmuştur. FED'in 2016-2018 arasında faiz artırımlarına devam etmesiyle derinleşen küresel likidite kıtlığı, Rahip Brunson meselesi nedeniyle ABD ile yaşanan diplomatik gerilim ile bir araya gelerek TL'de çok sert bir değer kaybı dalgası tetiklemiştir. Ağustos sonuna gelindiğinde TL/\$ kuru Ocak ayındaki değerinin yarısına inmiştir (Akçay, 2024). Bu ekonomik fırtınaların bileşke etkileriyle karşı karşıya kalan hükümet erken seçime gitmiş, ardından Merkez Bankası politika faizini %24'e çıkarmıştır. Ne var

ki, bu sert sıkılaştırma ani bir kredi çöküşüne, ciddi ekonomik daralmaya ve alarm verici seviyelere ulaşan işsizliğe yol açmıştır (Orhangazi ve Yeldan, 2021; Akçay, 2024).

2018-2019 deneyimi birkaç açıdan dönüm noktası niteliğindedir. İlk olarak, yüksek faiz ve kemer sıkma politikalarının ağır siyasi maliyetleri somut biçimde ortaya çıkmıştır. Ekonomik daralma ve artan işsizlik, AKP'nin 2019 yerel seçimlerinde İstanbul ve Ankara dahil kritik büyükşehir belediyelerini kaybetmesinde etkili olmuştur. Bu koşullarda hükümet, alternatif bir model arayışına girmiştir. Hükümetin 'yatırım, üretim, istihdam ve ihracat' temelli bir strateji olarak formüle ettiği bu model, pratikte kredi maliyetlerini düşük tutmayı ve TL'nin değer kaybıyla ihracat rekabetçiliğini artırmayı gerektirmekteydi (Akçay, 2024). Akçay'ın (2024: 157) ifade ettiği gibi, 2019 sonrasında düşük faiz politikasını benimseme kararı, önceden tasarlanmış teknik bir stratejinin uygulanmasından ziyade, 2019 seçim yenilgisinin yarattığı siyasi şoku absorbe etmeye ve ihracat, üretim ve inşaat ekseninde yeni bir büyüme koalisyonunu kurmaya yönelik stratejik bir siyasi manevra olarak gündeme gelmiştir.

2021'den itibaren sistematik hale gelen bu düşük faiz politikası, iktidar bloğu içindeki belirli bir koalisyon tarafından talep edilmiş ve aktif bir şekilde desteklenmiştir. İhracat odaklı imalatçılar için düşük faiz finansman maliyetlerini hafifletirken TL'nin değer kaybı fiyat bazlı rekabet avantajı sağlamaktaydı. KOBİ'ler için ucuz kredi hayati önem taşıyordu (Akçay, 2024: 137). İnşaat sektörünün bu koalisyondaki rolü ise özel bir dikkat gerektirmektedir. 2018 şokundan bu yana şiddetli bir finansman krizinin içinde olan sektörün birincil önceliği, avantajlı kredi tahsis ve düşük faiz oranlarını güvence altına alarak elde kalan konut stoğunu eritmek ve yeni talebi canlandırmak olmuştur. Siyasi iktidar bu ihtiyaçlara özellikle 2020 yılı pandemi döneminde sübvansiyonlu kredi paketleri ile yanıt vermiştir. Bu kapsamda kamu bankaları aracılığıyla yeni yapılan konutlar için aylık %0,64 gibi düşük faiz oranlarıyla konut kredisi paketleri sunulmuştur. Bu mekanizmalar sayesinde inşaatçılar rekor satışlar sağlarken, gerekli peşinat ve kredi notu sayesinde ucuz krediye erişebilen yatırımcılar da önemli kazançlar elde etmişlerdir. Reel endeksteki yükselişi tetikleyen de, duyurulduğu andan itibaren konut fiyatlarında bir sıçramaya yol açan bu kampanyalardır (Akgündüz vd., 2021). Doların baskılandığı, mevduat faizinin düşük olduğu, yüksek enflasyonlu bu ortamda likiditenin aktığı en önemli kanal konut sektörü haline gelmiştir. Bu durum, konut piyasasına yönelik spekülasyon iliyi daha da pekiştirerek kendi kendini besleyen bir döngü

yaratmıştır. 2021 Eylül ayında pandemi kısıtlamalarının kaldırılması ile konut talebinin canlanması, konut fiyatı ve kira endeksinde bu kez çok daha sert bir ivme yaratmış ve piyasa bütünüyle kontrolden çıkmıştır. Bu spekülasyon dalgayı 2019-2023 döneminde bir yatırım aracı olarak konutun, döviz, borsa ve mevduat faizi gibi alternatiflerin tamamını açık ara geride bırakarak en yüksek reel getiriye sağlamasından da görmek mümkündür.¹⁸

Hükümetin Barınma Kriziyle 'Mücadele' Politikaları: Gürültülü ama Etkisiz Kampanyalar Geçidi

Konut fiyatlarında ve kiralardaki ilk keskin artışın Eylül 2021 itibarıyla Covid-19 kısıtlamalarının büyük ölçüde sona erdirilmesi ve 'normale dönüş' döneminde gerçekleştiğine değinilmişti. Bu ilk dalga, metropollerdeki üniversite öğrencilerinin başını çektiği ve 'barınamıyoruz' ifadesiyle anılan bir protesto hareketiyle karşılandı. Fazla yaygınlık kazanamadan sertçe bastırılrsa da bu hareket barınma sorununu ulusal ölçekte ele alan bir toplumsal hareket olarak özgün bir ilk deneyim sunduğu gibi kriz durumunun vehametini de ortaya koymaktaydı.¹⁹

Eylül 2021'den itibaren üç çeyrek boyunca konut fiyatları ve kiralardaki reel artışın hız kesmeden devam etmesi barınma krizini daha da derinleştirdi ve hükümeti nihayet adım atmaya zorladı. 2022 Temmuz ayından geçerli olacak şekilde yıllık kira artışları %25 ile sınırlandırıldı.²⁰ Başlangıçta altı ay sürmesi planlanan bu düzenleme, ardışık uzatmalarla Temmuz 2024'e kadar yürürlükte kaldı. Adalet Bakanı Bozdağ'ın "evsahipleri ve kiracıların belli bir fedakarlıkta bir noktada durmasına özen gösterdik" ifadesiyle duyurduğu bu palyatif düzenleme ev sahibi-kiracı anlaşmazlıklarının alevlenmesine ve hukuk sistemini felç edecek noktaya gelmesine neden oldu (Adalet Bakanlığı, 2022). Adliyelerdeki tahliye dosyası sayısı 2021'de 33 binden 2024'te 127 bine yükseldi (Kısa Dalga, 2025). Aynı yıl, kira sözleşmelerinden doğan dava yükü Sulh Hukuk Mahkemelerindeki tüm davaların %50-60'ını oluştuyordu. Uzun süren davalar, bazı ev sahiplerinin boş evlerini kiraya vermekten imtina etmelerine ve bu nedenle kiralık konut arzının daralmasına da neden oldu. Dahası, tüm bunlar reel kira endeksinin tırmanışını engelleyemedi. Uygulamanın yürürlükte kaldığı iki yıllık dönemde (2022 Temmuz-2024 Temmuz arası) kiralarda reel olarak %35 yükseldi (Betam, 2024).

Eylül 2022'ye gelindiğinde, kontrol edilemeyen konut fiyat enflasyonu karşısında hükümet son derece iddialı gözükken bir proje ortaya attı. 'Cumhuriyet Tarihinin En Büyük Sosyal Konut Hamlesi' adı verilen ve şaşıla

reklamlarla duyurulan bu proje TOKİ tarafından 5 yılda 500 bin sosyal konut inşa edilmesini ve kriterleri yerine getiren (halihazırda konut sahibi olmayan, ilgili şehirde yaşayan, düşük gelir seviyeli hanehalkları) hanehalklarına teslim edilmesini öngörüyordu. Kamuoyundaki tartışmalarda belirlenen süre içinde bu kadar iddialı bir konut üretim hedefinin gerçekçi olmadığına dikkat çekildi (İMO, 2022; Doğru, 2023; Yeşilbağ, 2022a). Dahası, enflasyona endeksli ödeme planı hak sahipleri için önemli belirsizlikler barındırıyordu. Tüm bunlara karşın, kampanyanın 250 bin konutluk ilk etabı için 8 milyon üzerinde başvuru gerçekleşti. Başka bir deyişle, gerekli şartları sağlayarak başvuru yapan hanehalklarının yalnızca yaklaşık %3'ü kampanyadan yararlanabilecekti. Barınma krizinin geldiği noktayı gözler önüne seren bu durum, ironik bir şekilde hükümet sözcüleri tarafından kampanyanın başarısının kanıtı olarak kutlandı. Kampanyanın vaadi 250 bin konutluk ilk etabın 2 yıl içerisinde (yani 2024 yılı sonuna kadar) hak sahiplerine teslim edileceği yönündeydi. Ne var ki Bakanlığın, konuyla ilgili bir soru önermesine verdiği yanıtta, 2025 Şubat itibarıyla ilk etabın %64'ü için henüz ihale sürecinin bile gerçekleşmediği ortaya çıkmış, ihalesi tamamlanan %36'lık kısmın ne aşamada olduğu ise belirsiz kalmıştı (Çakır, 2025). Bu tartışmalar devam ederken, Kasım 2025 itibarıyla bu kez 'Yüzyılın Konut Projesi' adıyla 500 bin sosyal konutluk bir kampanya daha ortaya atması hükümetin konuya dair yaklaşımı konusunda fikir vericidir. 2023 kampanyasının sonuçları ortada değilmişçesine yine aynı iddialı retorikle sunulan kampanya 2027 yılında hak sahiplerine 500 bin konutu teslim etmeyi taahhüt etmektedir.²¹

Ocak 2023'e gelindiğinde hükümet, bu kez konut finansmanı yoluyla bir başka 'tarihi' kampanya duyurdu. Bu kampanya, belirli bir gelir aralığındaki, ev sahibi olmayan hanelere yeni konutlar için aylık %0,69 faizli konut kredisi sunuyordu. Yine büyük prodüksiyonlu reklam filmleriyle duyurulan kampanya, ilan edilir edilmez konut fiyatlarında bir kez daha sert bir yükselişe yol açtı. Hükümet ve sektör temsilcileri bu kampanyadan 100 bin hanenin yararlanmasının hedeflendiğini dile getirdiler. Öte yandan, kampanyadan yararlanmak için gereken kriterlerin hem alıcı hem satıcı için katılığı yoğun eleştiri konusu oldu. Bir şekilde şartları sağlayıp başvuru yapan çok sayıda kişi de pratikte bu haktan yararlanamadı.²² Sonuç olarak, şaşırtıcı reklamlarla duyurulan bir kampanya daha, kaç kişinin yararlandığına dair resmi bir açıklama yapılmadan, sessizce unutulmuşu terk edildi.

Şimşek Programı ve Ortodoksiye Dönüş

Düşük faiz deneyi, Haziran 2023'te, neoliberal ortodoksinin temsilcisi Mehmet Şimşek'in Hazine ve Maliye Bakanı olarak geri dönmesiyle sona

erdirildi. Şimşek derhal bir finansal kemer sıkma programı benimsedi, faiz oranlarını artırdı ve kamu bankaları tarafından verilen sübvansiyonlu kredileri kesti. Bu durum, konut fiyatlarındaki artış eğiliminin hız kesmesini ve durmasını sağladı. Bir süre sonra ise konut fiyatları reel olarak düşmeye başladı. Ne var ki, bu düşüş bir kez oluşmuş zararı telafi etmedi. Yüksek faizler, kredi yoluyla konut sahipliği umudunu sürdüren dar toplumsal segmentin iyice daralmasına yol açarak erişilebilirlik krizini derinleştirdi.

Özetle, hükümet müdahaleleri, erişilebilirlik krizinin yakıcılığına rağmen, krizin arkasındaki temel neden olan konutun yatırım aracına dönüşmesi dinamiğine yönelmekten özenle kaçındı. Yatırım amaçlı konut sahipliği eğilimini caydırabilecek politikalar gündeme dahi gelmedi. Halbuki, artan oranlı emlak vergisi, kiralık konut piyasasına yönelik düzenlemeler, yurt genelinde kayda değer boyutlara ulaştığı tahmin edilen boş konut stoğuna²³ dair düzenlemeler barınma krizini geceden güne hafifletebilebilirdi. Ne var ki, hükümet, kısa vadede sonuç yaratma etkisi imkânsız, uzun vadede de kısıtlı kalmaya mahkûm arz yönlü müdahalelerden ibaret bir yaklaşım izlemeyi tercih etti.

Bu koşullar altında, nüfusun giderek daha fazla kesimi kiralık sektörde kalıcı olarak sıkışıp kalmakta, büyük şehirlerde 'kira için çalışmak' norm haline gelmekte, emekliler arasında ucuz otel odalarına sığınma eğilimi yaygınlaşmakta, barınma krizi genç nüfusun üniversite, aile kurma vb. kararlarını etkiler hale gelmektedir. Buna karşın, son derece küçük bir azınlık konuta bir varlık olarak yatırım yaparak muazzam servet biriktirmeye devam etmektedir. Tarihi düzeyde bu barınma krizinin ortasında Ocak 2025 yılı itibarıyla Maliye Bakanı Mehmet Şimşek'in konut sorununa çözüm önerisi, iktidarın yaklaşımını tartışmaya yer bırakmayacak biçimde ortaya koymaktadır (Anadolu Ajansı, 2025): "Konut arzını artırarak, konut kampanyalarıyla daha fazla konut üreterek kira fiyatlarını kontrol etmeyi umuyoruz."

Sonuç

Bu makalede, Türkiye'nin son yıllarda yaşadığı şiddetli barınma krizi karşılaştırmalı bir perspektifle incelenmiş ve krizin dinamikleri siyasal iktisat çerçevesi içinde açıklanmaya çalışılmıştır. Analiz, Türkiye'nin konut krizinin küresel ölçekte benzersiz bir profil sergilediğini ortaya koymaktadır. OECD ülkeleri arasında açık ara en yüksek reel konut fiyatı ve kira artışı, konut sahipliği oranında tüm gelir gruplarını kapsayan sert bir düşüş, bunlara

eşlik eden görece yüksek konut üretimi ve neredeyse ihmal edilebilir düzeyde bir mortgage piyasasıyla karakterize edilen bu tablo, krizin ne geleneksel arz yetersizliği ne de mortgage piyasası kaynaklı bir çerçeveye açıklanabileceğini göstermektedir. Makalede bu paradoksu açıklamak üzere iki temel dinamiğe dikkat çekilmiştir: AKP döneminde sektörün kapsamlı bir neoliberal yeniden yapılandırmadan geçirilerek konutun bir varlık sınıfına dönüştürülmesi ve 2018 sonrası dönemde bağımlı finansallaşma rejiminin yapısal darboğazlarına verilen düşük faiz tepkisinin tetiklediği spekülative varlık enflasyonu. Barınma kriziyle mücadele kapsamında devreye sokulan politika araçlarının ise sorunun yapısal nedenlerine, yani konutun yatırım aracı olarak işlev görmesine dokunmaktan özenle kaçındığı ölçüde sonuçsuz kaldığı gösterilmiştir.

Bu bulgular, mevcut konut krizi literatürü açısından birkaç önemli çıkarım barındırmaktadır. Her şeyden önce, Türkiye örneği, ileri kapitalist ülkelere özgü kapsamlı menkul kıymetleştirme ve mortgage piyasası dinamiklerinin yokluğunda da gayrimenkul spekülasyonu ve 'varlıklaştırma' (*assetization*) temelli derin bir konut krizi yaşanabileceğini göstermektedir (Birch ve Ward, 2024). Bu tespit, konut finansallaşması kavramının coğrafi kapsamının genişletilmesi ve Küresel Güney'e özgü farklılaşan mekanizmaların daha sistematik bir şekilde kuramsallaştırılması ihtiyacının altını çizmektedir. Türkiye örneğinde konutun bir finansal yatırım aracına dönüşmesinin ardında daha ziyade makroekonomik istikrarsızlık, döviz krizleri, negatif reel faiz politikaları ve bunların yarattığı 'varlığa hücum' (*flight to assets*) dinamiği bulunmaktadır. Bu farklılaşma, varlıklaşma kavramının farklı birikim rejimleri ve kurumsal bağlamlarda nasıl farklı mekanizmalarla işlediğinin karşılaştırmalı bir şekilde araştırılması gerektiğine işaret etmektedir.

Benzer şekilde, Türkiye'nin deneyimi '*Varieties of Residential Capitalism*' literatürünün sınırlarını da görünür kılmaktadır. Türkiye'de krizin kaynağı, mevcut bir sosyal konut stoğunun tasfiye edilmesi değil, konut alanında koruyucu bir refah mekanizmasının hiçbir zaman tam anlamıyla kurulamamış olması ve bunun yerine devletin piyasa yapıcı bir aktör olarak konutun metalaşma ve varlıklaşma süreçlerini bizzat hızlandırmasıdır. Bu bulgu, karşılaştırmalı konut çalışmalarının gelişmekte olan piyasalardaki özgün patikalara daha fazla alan açması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Son olarak, makalenin bulguları, devletin konut krizindeki rolüne dair, konut politikası tartışmalarında sıklıkla karşılaşılan bir mitin sorgulanması için de uygun zemin sunmaktadır. Bu mit, devletin konut sorununu çözmeye

muktedir ‘iyi niyetli’ bir aktör olduğu varsayımdır. Türkiye örneği, devlet müdahalelerinin sistematik olarak inşaat/gayrimenkul sermayesinin ve genel olarak mülk sahibi sınıfların çıkarlarıyla uyumlu bir biçimde şekillendiğini, ‘sosyal konut’ retoriğinin ardında piyasacı bir mantığın işlediğini ve akut kriz momentlerinde dahi yapısal çözümlerden imtina edildiğini göstermektedir. Türkiye’de devlet konut piyasalarından elini çekmiş değildir. Bilakis, arazi tahsisinden vergi düzenlemelerine, kredi politikalarından vatandaşlık programlarına kadar bir dizi araçla piyasanın kurucu ve biçimlendirici aktörü olmaya devam etmektedir. Sorun devletin varlığı ya da yokluğu değil, devlet kapasitesinin kimin yararına ve hangi amaçla seferber edildiğidir.

Bu çalışma konut krizinin makro görünümüne yönelik bir çerçeve sunmayı amaçlamıştır. Konut piyasalarına ilişkin ayrıntılı, mikro düzey, mekânsal verilerin yokluğu burada çizilen çerçevenin sınırlarına da işaret etmektedir. Özellikle, yatırım amaçlı konut sahipliğinin ölçeğinin, boş konut stoğu hacminin ve dağılımının yenilikçi yöntemlerle tespit edilmesi konut krizinin serencamının daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır. İleriye dönük çalışmalar açısından çok önemli bir diğer alan, barınma krizinin farklı toplumsal kesimler üzerindeki etkilerine dair nitel analizlerdir. Nicel ve nitel verilerin zenginleştirilmesiyle oluşturulacak çerçevenin Türkiye’nin deneyiminin benzer makroekonomik kırılganlıklar sergileyen ülkelerin konut dinamikleriyle karşılaştırması verimli bir araştırma güzergâhı sunmaktadır.

Sonnotlar

1- ‘Etkin piyasalar’ ve ‘damlama ekonomisi’ varsayımlarının konut alanında temel referans noktası için bkz. Alonso (1964).

2- Heslop ve Ormerod’un (2020) İngiltere’de 2008 sonrası derinleşen konut krizine yönelik Muhafazakâr Parti, İşçi Partisi ve Liberal Demokrat Parti’nin politika önerilerini inceleyen çalışması, krizin kaynağına dair nüanslara karşın üç partinin de çözüm olarak daha fazla konut arzı vaat ettiklerini vurgulamaktadır. Kanada’da, özellikle Toronto’da derinleşen konut krizine yönelik tartışmalar da benzer bir anlayışın belirlenimi altındadır (Kipfer ve Sotomayor, 2024). Bu eğilimin neredeyse aynı retorikle görünür olduğu birçok başka örnek mevcuttur. Yeni Zelanda için bkz. (White ve Nandedkar, 2021), Avustralya için Pawson vd. (2025).

3- Konut erişilebilirliği ölçümü konusunda mevcut literatürdeki tartışmaları değerlendiren ve Türkiye üzerine mevcut verilerden yola çıkan kapsamlı bir çalışma için bkz. Özdemir Sarı ve Aksoy Khurami (2023).

4- Engels'in (2020) konut sistematik bir akademik araştırma gündeme olmadan çok önce, henüz 1872 yılında kaleme aldığı 'Konut Sorunu' çalışması bir yönüyle eleştirel siyasal iktisat geleneğinin kurucu unsurlarını ortaya koyar niteliktedir.

5- Bu eksikliği gidermeye yönelik öncü bir derleme çalışma için bkz. Housing Policy Debate 30(4), 2020.

6- Bu tartışmadan hareketle Türkiye'yi ele alan bir çalışma için bkz. Taç (2022).

7- Türkiye'de konuta erişim problemlerini ve barınma krizini ele alan bazı güncel çalışmaları burada zikretmek gerekmektedir Coşkun (2022), Özdemir Sarı ve Aksoy Khurami (2023), Güney (2023) önemli çalışmalarında konut krizinde 2023 zirvesi öncesindeki dönemin verilerini baz almışlardır. Bu çalışmalarda 2023 sonrası durumu görmek haliyle mümkün değildir.

8- Nitekim, 2010-2016 yılları arasında İstanbul'un ülkenin geri kalanından belirgin bir şekilde ayrıştığı ve endeksi yukarıya çektiği bir örüntü oluşmuştu (İstanbul 266, İzmir 212, Ankara 183, Türkiye 211, (TCMB, t.y.).

9- Yapı ruhsatında 2017'de yaşanan benzersiz yükseliş, 2018 yılında yürürlüğe girecek mevzuat değişikliğinden önce yoğunlaşan başvuruların sonucu gerçekleşmiştir.

10- TÜİK'in yayınladığı özet raporların ötesinde doğrudan hanehalkı ham verisine bakılması, gelir gruplarına göre ev sahipliği konusunda daha ayrıntılı sonuçlara ulaşma şansı sağlamaktadır. Böyle bir çalışma için bkz. Özdemir Sarı ve Aksoy Khurami (2023).

11- OECD verisindeki hassasiyetle kıyaslandığında, bu proksi göstergenin belirgin kısıtları olduğu aşıkardır. Öte yandan, Türkiye'de asgari ücretin fiilen ortalama ücrete dönüştüğü, çalışanların önemli bir bölümünün asgari ücret düzeyinde veya yakınında gelir elde ettiği farklı veri kaynakları ve çalışmalarla ortaya konmuştur (Aslan, 2019; Kahveci ve Pelek, 2021; İnan vd., 2025; DİSK-AR, 2025). Bu durum dikkate alındığında, söz konusu yaklaşımın genel örüntüyü anlamak açısından işlevli olacağını söylemek mümkündür.

12- Erişilebilirlik konusunda fikir vermesi açısından şu bilgiler yararlı olabilir. 2026 başı itibarıyla Türkiye genelinde ortalama konut fiyatının 4,8 milyon olduğu tahmin edilmektedir (Endeksa, 2026). %80 oranında ipotekli konut kredisi kullanıldığında alıcının yaklaşık 1 milyon TL peşinat sağlaması gerekmektedir. Bu durumda 10 yıllık konut kredisinin aylık taksitleri 115 bin civarına denk gelmekte, toplam ödeme 14 milyon TL'ye yaklaşmaktadır.

13- Kasım 2025 itibarıyla Emlak Konut GYO, 276 milyar TL'lik aktif toplamı ile bütün GYO piyasasının %18,5'ini temsil etmektedir (SPK, 2025).

14- Kentsel dönüşüm programına bu açıdan yaklaşmak deprem başta olmak üzere, eski konut stoğu kaynaklı riskleri görmezden gelmek olarak anlaşılmamalıdır. Bir dizi yakın plan çalışma, dönüşüm projelerinde belirleyici motivasyonun risk değil rant olduğuna işaret etmektedir (Kuyucu ve Ünsal, 2010; Güney, 2024).

15- Bu noktada Yalçın Küçük'ün (2004) turizm inşaat ve tekstil (TİT) sektörlerinin mafya yapılanmalarına kaynaklık etme konusunda özel bir yere sahip olduğu tezini zikretmek yerinde olacaktır. Dahası, gayrimenkul sektörü ve kara para ilişkisini Türkiye benzeri geç kapitalistleşmiş ülkelere özgü bir anomali olarak görmek için hiçbir neden yoktur. Kara paranın konut spekülasyonu ve barınma krizine etkileri konusunda farklı coğrafyalardan çok sayıda örnek bulunabilir. Londra için bkz. Gayle (2015), New York için Hudson vd. (2014), San Fransisco için Boyce ve Ndikumana (2024).

16- Bazı çalışmalar için bkz. Balaban (2012), Penbecioğlu (2016), Bora (2016), Yeşilbağ (2019, 2022), Türkün (2011), Serdar (2025), Bayırbağ vd. (2023), Karaman (2013), Kayasü ve Yetişkul (2014), Sönmez (2015), Aslan ve Dinçer (2018), Karaçimen ve Çelik (2017), Erol (2019).

17- Burada temel olarak Akçay'ın (2024) çizdiği çerçeveyi takip ediyorum.

18- Altın (Külçe) %833,50 BIST 100 %739,22 Amerikan Doları (USD) %447,11 Euro (EUR) %424,28 Mevduat Faizi (Brüt) %109,58 Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) %74,86 Konut %1148,7 (TCMB verisinden yazarın hesaplamaları).

19- Bir değerlendirme için bkz. Bal ve Yücel (2025).

20- Söz konusu dönemde kira artışında yasal üst sınır olarak kullanılan TÜFE %80 düzeyindeydi.

21- Kasım 2025 Kampanyasında dikkat çeken bir diğer nokta, ilk kez sosyal kiralık konuttan söz edilmesidir. Bu kapsamda, İstanbul'da 15 bin sosyal kiralık konut inşa edileceği ve ihtiyaç sahiplerine piyasa rayiçlerinin altında bedelle üçer yıllık sürelerle kiralanacağı duyurusu yapılmıştır (ÇSB, 2025). Sosyal konut paradigması borçlandırarak mülk satma üzerine kurulu olan TOKİ'nin nihayet sosyal kiralık konut konseptini keşfetmesi şüphesiz olumludur. Ne var ki, İstanbul'da ne zaman piyasaya dahil olacağı belli olmayan 15 bin sosyal kiralık konutla 'fahiş kira artışlarının dengeleneceği' iddiası inandırıcılıktan uzaktır.

22- Ev sahibi olmama ve ilgili şehirde ikamet etme gibi genel şartların yanı sıra, hanehalkı toplam gelirinin belirli bir miktarın üzerinde olmaması (İstanbul için 80 bin, Ankara, İzmir'i kapsayan 2. Bölge için 65 bin, diğer iller için 45 bin üst sınırı), aylık kredi ödemelerinin hanehalkı gelirinin %40'ını geçmemesi gibi şartlar kampanyadan yararlanabilecek kesimleri son derece spesifik bir gelir dilimine daraltıyordu. Dahası, kampanya kapsamında ev satacak müteahhitlerin de belirli şartları karşılaması, Bakanlık'la bir sözleşme imzalaması, kampanya kapsamında satış değerinin %5'ini yatırması gerekiyordu. Pratikte, müteahhitler bu meblağı alıcılara ödetme yoluna giderken evin satış değeri üzerinden hesaplanan konut kredilerinin kendilerine ekstra vergi yükü çıkaracağı gerekçesiyle, çekilebilecek konut kredisi miktarını gerçek değerin değil rayiç değerin %90'ı olarak belirlediler. Yani kampanya şartlarına göre 2 milyon değerinde bir ev için 200 bin liralık bir peşinat yatırıp 1,8 milyon lira için kredi çekmek mümkün iken, birçok örnekte müteahhitler çekilebilecek kredi miktarını

bunun çok altında (yaygın örneklerde gerçek değerin %20-25'i bandında) olacağını bildirdiler. Kampanyanın satıcılar açısından da zorlayıcı şartlar sunması birçok müteahhidin geri çekilmesine yol açtı. Sonuç olarak kampanyanın resmî sitesinde duyurulan ilanlar, AKP ile organik ilişkilere sahip büyük ölçekli müteahhitlerin benzerlerine göre yüksek fiyatlı konut projelerinden ibaret kaldı. Hem satıcının hem alıcının bu zorlu engelleri aşip başvuru yapabildiği örneklerde dahi problemler devam etti. Mesa YK Başkanı'nın açıklamasına göre, İstanbul Maltepe'de kampanya şartlarını sağlayan proje kapsamında kamu bankalarına kaporalarını ödeyip resmi başvuru yapan elli kişiden yalnızca ikisi krediye erişim sağlayabilmişti (Ekonomim, 2023).

23- İstanbul Planlama Ajansı (İPA, 2021) raporuna göre, İstanbul'da 450-750 bin civarında boş konut bulunmaktadır. Türkiye geneline dair güvenilir bir istatistik mevcut değildir. Ankara'ya odaklanan bir tartışma için bkz. Algedik (2022).

Kaynakça

Aalbers, M. B. (2015) "The Great Moderation, the Great Excess and the global housing crisis", *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43-60.

Aalbers, M. B. (2016) *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. London: Routledge.

Aalbers, M. B. (2017) "The Variegated Financialization of Housing", *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542-554.

Aalbers, M. B. ve Christophers, B. (2014) "Centring Housing in Political Economy", *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373-394.

Aalbers, M. B., Rolnik, R. ve Krijnen, M. (2020) "The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries", *Housing Policy Debate*, 30(4), 481-485.

Adalet Bakanlığı (2022) *Adalet Bakanı Bozdağ, kira düzenlemesi ile ilgili detayları paylaştı, Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği*. Erişim adresi: <https://basin.adalet.gov.tr/adalet-bakani-bozdag-kira-duzenlemesi-ile-ilgili-detaylari-paylasti>, (Son Erişim Tarihi: 15/03/2026).

Akçay, Ü. (2024) *Krizin gölgesinde en uzun beş yıl (2018-2023): Türkiye'de kriz, siyaset ve sermaye*. İstanbul: Doğan Kitap.

Akçay, Ü. (2026) "Political Economy of Turkey's Monetary Policy Experiment (2018–2023): Policy Coalitions, Monetary Unorthodoxy and External Constraints", *Journal of Balkan and Near Eastern Studies*, 0(0), 1-27.

Akçay, Ü. ve Güngen, A. R. (2022) "Dependent financialisation and its crisis: the case of Turkey", *Cambridge Journal of Economics*, 46(2), 293-316.

Algedik, Ö. (2022) Boşkent. *Gazete Duvar*. <https://www.gazeteduvar.com.tr/boskent-makale-1562033>, (Son Erişim Tarihi: 02/06/2026).

Akgündüz, Y. E. vd. (2021) *Kredi Maliyetleri ve Konut Fiyatları*. 2106. Ankara: TCMB.

Alexandri, G. ve Janoschka, M. (2018) "Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons From Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession", *Housing Policy Debate*, 28(1), 117-134.

Allen, J. vd. (2008) *Housing and Welfare in Southern Europe*. John Wiley & Sons.

Alonso, W. (1964) *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.

Anadolu Ajansı (2025) "Bakan Şimşek: Kiraları, konut arzını artırarak kontrol altına almayı ümit ediyoruz", <https://www.aa.com.tr/tr/politika/bakan-simsek-kiralari-konut-arzini-artirarak-kontrol-altina-almayi-umit-ediyoruz/3467156>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Aslan, A. ve Dinçer, İ. (2018) "The Impact of Mortgage Loans on the Financialization Process in Turkey", *Planlama-Planning*, 28(2), 143-153.

Aslan, G. (2019) "Türkiye’de Asgari Ücretli Çalışan Sayısı ve Ücret Seviyelerinin Değişimi (2003-2017 Hanehalkı İşgücü Anketleri Veri Analizi)", *Sosyal Güvenlik Dergisi*, 9(2), 141-159.

Atasoy, Y. (2017) "Repossession, Re-informalization and Dispossession: The 'Muddy Terrain' of Land Commodification in Turkey", *Journal of Agrarian Change*, 17(4), 657-679.

Bahçe, S. ve Köse, A. H. (2016) "Financialisation/Borrowing Circle as a Solution to an Unpleasant Conundrum: Observations from the Mature Neoliberalism in Turkey", *Research and Policy on Turkey*, 1(1), 63-74.

Bal, O. ve Yücel, H. (2025) "Barınamıyoruz Hareketi: Otoriter Neoliberalizm Kışkacında Öğrencilerin Barınma Hakkı Talepleri.", *Praksis*, 67, 91-116.

Balaban, O. (2012) "The Negative Effects of Construction Boom on Urban Planning and Environment in Turkey: Unraveling the Role of The Public Sector", *Habitat International*, 36(1), 26-35.

Bayırbağ, M. K., Schindler S., ve Penpecioğlu M. (2023) "The limits to urban revolution: the transformation of Ankara, Turkey, under the Justice and Development Party", *Urban Geography*, 44(8), 1677-700.

BDDK (2025) [bddk.org.tr/bultenhaftalik](https://www.bddk.org.tr/bultenhaftalik), <https://www.bddk.org.tr/bultenhaftalik>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Becker, J. vd. (2010) "Peripheral Financialization and Vulnerability to Crisis: A Regulationist Perspective", *Competition & Change*, 14(3-4), 225-247.

BETAM (2024) *BETAM » sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü: Ağustos 2024*. BETAM, <https://betam.bahcesehir.edu.tr/2024/08/sahibindex-kiralik-konut-piyasasi-gorunumu-agustos/>, (Son Erişim Tarihi: 14/03/2026).

Birch, K. ve Ward, C. (2024) "Assetization and the 'new asset geographies'", *Dialogues in Human Geography*, 14(1), 9-29.

Birgün (2025) *Barınma krizi derinleşiyor: Kiralar uçtu, davalar arttı*, *birgun.net.*, <https://www.birgun.net/haber/barınma-krizi-derinlesiyor-kiralar-uctu-davalar-artti-672043> (Son Erişim Tarihi: 15/03/2026).

Blackwell, T. ve Kohl, S. (2019) "Historicizing housing typologies: beyond welfare state regimes and varieties of residential capitalism", *Housing Studies*, 34(2), 298-318.

Blyth, M. (2002) *Great Transformations: Economic Ideas and Institutional Change in the Twentieth Century*. Cambridge University Press.

Bohle, D. ve Seabrooke, L. (2021) "From asset to patrimony: the re-emergence of the housing question", *Bricks in the Wall*. Routledge.

Bora, T. (2016) "Türk Muhafazakarlığı ve İnşaat Şehveti: Büyük Olsun Bizim Olsun", T. Bora (Der.), *İnşaat Ya Resulallah* içinde, İstanbul: İletişim, 9-15.

Boratav, K. (2016) "The Turkish Bourgeoisie under Neoliberalism", *Research and Policy on Turkey*, 1(1), 1-10.

Boyce, J. K. ve Ndikumana, L. (2024) *Opinion | The Little-Known Factor Driving up Housing Costs: Dirty Money*, *POLITICO*, <https://www.politico.com/news/magazine/2024/10/12/undocumented-workers-home-prices-00183126>, (Son Erişim Tarihi: 18/03/2026).

Buğra, A. (1998) "The Immoral Economy of Housing in Turkey", *International Journal of Urban and Regional Research*, 22(2), 303-307.

Byrne, M. (2020) "Generation rent and the financialization of housing: a comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain", *Housing Studies*, 35(4), 743-765.

Cizre, Ü. ve Yeldan, E. (2005) "The Turkish Encounter with Neo-liberalism: Economics and Politics in the 2000/2001 Crises", *Review of International Political Economy*, 12(3), 387-408.

Coskun, Y. (2022) "Housing affordability crisis and vulnerable social groups in Turkey", *Open House International*, 48(2), 258-284.

Çakır, M. (2025) 'Cumhuriyet tarihinin en büyük projesi' diye duyurulmuştu, iktidar sözünü tutmadı: Sosyal konut fiyaskosu! <https://www.cumhuriyet.com.tr/turkiye/cumhuriyet-tarihinin-en-buyuk-projesi-diye-duyurulmustu-iktidar-2303792>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Çavuşoğlu, E. ve Strutz, J. (2014) "We'll Come and Demolish Your House! The Role Of Spatial (Re-) Production in The Neoliberal Hegemonic Politics of Turkey",

İ. Akça, A. Bekmen ve B. A. Özden (Der.), *Turkey Reframed: Constituting Neoliberal Hegemony* içinde, London: Pluto Press, 141-153.

ÇSB (2025) *Bakan Murat Kurum paylaştı: kiralık sosyal konut sistemi nasıl işleyecek?* Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı. <https://csb.gov.tr/haberler/bakan-murat-kurum-paylasti-kiralik-sosyal-konut-sistemi-nasil-isleyecek-302245>, (Son Erişim Tarihi: 02/06/2026).

Deniz, A. ve Çetinkaya, S. C. (2025) "Citizenship by investment in Turkey: Who buys citizenship and why?", *Southeast European and Black Sea Studies*, 25(2), 285-307.

Dewilde, C. L. ve De Decker, P. (2016) "Changing inequalities in housing outcomes across Western Europe", *Housing, Theory and Society*, 33(2), 121-161.

DİSK-AR (2025) "DİSK-AR, DİSK Araştırma Merkezi – DİSK-AR, emek, araştırma, çalışma hayatı, sendika". Erişim adresi: <https://arastirma.disk.org.tr/>, (Son Erişim Tarihi: 18/03/2026).

Doğru, H. E. (2021) *Çılgın Projelerin Ötesinde: TOKİ, Devlet ve Sermaye*. İstanbul: İletişim Yayınları.

Doğru, H. E. (2023) "Konut Krizi ve Devlet: Cumhuriyet Tarihinin En Büyük Sosyal Konut Projesi'ni Mega Proje gibi Duyurmak", *Dosya*, 52, 29-37.

Doğru, H. E. (2024) "2000'li Yıllarda Konut Sektörünün Ekonomi Politikası ve Devletin Dönüşümü", *Mülkiye Dergisi*, 48(2), 313-343.

Ekonomim (2023) *Yeni Evim kampanyası depremde "hasar" aldı*, <https://www.ekonomim.com/ekonomi/yeni-evim-kampanyasi-depremde-hasar-aldi-haberi-686392>. Ekonomim, <https://www.ekonomim.com/ekonomi/yeni-evim-kampanyasi-depremde-hasar-aldi-haberi-686392> (Son Erişim Tarihi: 11/03/2026)

Elicin, Y. (2014) "Neoliberal transformation of the Turkish city through the Urban Transformation Act", *Habitat International*, 41, 150-155.

EMF (2024) *HYPOSTAT 2024: A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. European Mortgage Federation.

Emlak Kulisi (2021) *Gurbetçilerin Türkiye'deki konutlara olan ilgisi katlandı! - 23-12-2021*, emlakkulisi.com. <https://emlakkulisi.com/gurbetcilerin-turkiyedeki-konutlara-olan-ilgisi-katlandi/690627>, (Son Erişim Tarihi: 11/03/2026).

Endeksa (2026) *Konut Satış Fiyatları Ocak Ayında %29,8 Arttı*, Endeksa. <https://www.endeksa.com/tr/blog/yazi/konut-satis-fiyatları-ocak-ayında-298-arttı>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Engels, F. (2020) *Konut Sorunu*. Ankara: Yordam.

Erol, I. (2019) "New Geographies of Residential Capitalism: Financialization of the Turkish Housing Market Since the Early 2000s", *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), 724-740.

Esping-Andersen, G. (1990) *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton University Press.

FATF (2021) *Jurisdictions under Increased Monitoring- October 2021.*, <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/documents/increased-monitoring-october-2021.html> (Son Erişim Tarihi: 14/03/2026).

FED (2016) *Have Borrowers Recovered from Foreclosures during the Great Recession? - Federal Reserve Bank of Chicago*, <https://www.chicagofed.org/publications/chicago-fed-letter/2016/370> (Son Erişim Tarihi: 10/03/2026).

Fernandez, R. ve Aalbers, M. B. (2016) "Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism", *Competition & Change*, 20(2), 71-88.

Fernandez, R. ve Aalbers, M. B. (2020) "Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework", *Housing Policy Debate*, 30(4), 680-701.

Fernandez, R., Hofman, A. ve Aalbers, M. B. (2016) "London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite", *Environment and Planning A: Economy and Space*, 48(12), 2443-2461.

Fligstein, N. ve Goldstein, A. (2011) *Catalyst of Disaster: Subprime Mortgage Securitization and the Roots of the Great Recession*. Working Paper. UC Berkeley.

Gan, Q. ve Hill, R. J. (2009) "Measuring housing affordability: Looking beyond the median", *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115-125.

Gayle, D. (2015) "Foreign criminals use London housing market to launder billions of pounds", *The Guardian*, 25 Temmuz. <https://www.theguardian.com/uk-news/2015/jul/25/london-housing-market-launders-offshore-tax-havens>, (Son Erişim Tarihi: 18/03/2026).

Glaeser, E. ve Gyourko, J. (2018) "The Economic Implications of Housing Supply", *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3-30.

Gotham, K. F. (2009) "Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis", *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355-371.

Gökçe, M. B. (2024) *The effect of rental prices on student mobility*. <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/122834/> (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Güney, K. M. (2024) "Earthquake, disaster capitalism and massive urban transformation in Istanbul", *The Geographical Journal*, 190(1), e12496.

Güney, M. K. (2023) "2022 Türkiye Barınma Krizi ve Çözüm Önerileri", *Dosya*, 52.

Harloe, M. (1995) *The People's Home?: Social Rented Housing in Europe and America*. Somerset: Wiley-Blackwell.

Harvey, D. (2012) "The Urban Roots of the Financial Crisis", M.B. Aalbers (Der.) *Subprime Cities* içinde, Chicester: Wiley-Blackwell, xiii-xix.

Heslop, J. ve Ormerod, E. (2020) "The Politics of Crisis: Deconstructing the Dominant Narratives of the Housing Crisis", *Antipode*, 52(1), 145-163.

Hodkinson, S. N. (2012) "The Return of the Housing Question", *Ephemera: theory and politics in organization*, 12(4), 423-444.

Hudson, M., Stănescu, I. ve Adler-Bell, S. (2014) "How New York Real Estate Became a Dumping Ground for the World's Dirty Money", *The Nation*, 3 Temmuz, <https://www.thenation.com/article/archive/how-new-york-real-estate-became-dumping-ground-worlds-dirty-money/>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Hulchanski, J. D. (1995) "The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio", *Housing Studies*, 10(4), 471-491.

İMO (2022) "İMO: Cumhuriyet Tarihinin En Büyük Sosyal Konut Projesine Yönelik Bazı Çekinceler", *TMMOB*. <https://www.tmmob.org.tr/icerik/imo-cumhuriyet-tarihinin-en-buyuk-sosyal-konut-projesine-yonelik-bazi-cekinceler>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

İPA (2021) *Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler*. İstanbul: İstanbul Planlama Ajansı.

İnan, M., Demir, R. ve Demir, M. (2025) "Sosyal Politika Aracı Olarak Asgari Ücret: Türkiye Üzerine Bir İnceleme", *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi (AKAD)*, 17(32), 72-95.

Jessop, B. (2006) "Spatial Fixes, Temporal Fixes and Spatio- Temporal Fixes.", N. Castree ve D. Gregory (Der.) *David Harvey: A Critical Reader* içinde, Malden, MA; Oxford: Blackwell Publishing, 142-166.

Jordà, Ò., Schularick, M. ve Taylor, A.M. (2016) "The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises and Business Cycles", *Economic Policy*, 31(85), 107-152.

Kahveci, M. ve Pelek, S. (2021) "Asgari Ücret ve Politika: Asgari Ücreti Seçimler mi Belirliyor?", *Amme İdaresi Dergisi*, 54(1), 99-131.

Karaçimen, E. ve Çelik, Ö. (2017) "Türkiye'de Gayrimenkul ve Finansın Derinleşen ve Yeniden Yapılanan İlişkisi", içinde P. Bedirhanoglu, Ö. Çelik ve H. Mıhçı (Der.), *Finansallaşma Kısacasında Türkiye'de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek* içinde, İstanbul: Notabene, 83-102.

Karaman, O. (2013) "Urban Neoliberalism with Islamic Characteristics", *Urban Studies*, 50(16), 3412-3427.

Kayasü, S. ve Yetişkul, E. (2016) "Evolving Legal And Institutional Frameworks Of Neoliberal Urban Policies In Turkey", *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 31(2), 209-222.

Kemeny, J. (2001) "Comparative housing and welfare: Theorising the relationship", *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53-70.

Kısa Dalga (2025) *Ev sahibi ile kiracı karşı karşıya: Dava sayısı 127 bine ulaştı, Kısa Dalga*. <https://kisadalga.net/haber/gundem/ev-sahibi-ile-kiraci-karsi-karsiya-dava-sayisi-127-bine-ulasti-127979>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Kipfer, S. ve Sotomayor, L. (2024) "Housing beyond land rent?: A critique of market housing solutionism", *Radical Housing Journal*, 6(1), 33-61.

Korkmaz, C. ve Balaban, O. (2020) "Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project", *Habitat International*, 95, 102081.

Kuyucu, T. (2018) "Politics of urban regeneration in Turkey: Possibilities and limits of municipal regeneration initiatives in a highly centralized country", *Urban Geography*, 39(8), 1152-1176.

Kuyucu, T. ve Unsal, O. (2010) "'Urban Transformation' as State-led Property Transfer: An Analysis of Two Cases of Urban Renewal in Istanbul", *Urban Studies*, 47(7), 1479-1499.

Küçük, Y. (2004) *Tekelistan*. İstanbul: İthaki.

Madden, D. ve Marcuse, P. (2024) *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. Londra: Verso Books.

Malpass, P. (2008) "Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?", *Housing Studies*, 23, 1-19.

Marois, T. (2012) *States, Banks and Crisis: Emerging Finance Capitalism in Mexico and Turkey*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.

Martinez, M. A. (2019) "Bitter wins or a long-distance race? Social and political outcomes of the Spanish housing movement", *Housing Studies*, 34(10), 1588-1611.

OECD (2026) *Housing prices*, OECD. <https://www.oecd.org/en/data/indicators/housing-prices.html>, (Son Erişim Tarihi: 16/03/2026).

Orhangazi, Ö. ve Yeldan, A. E. (2021) "The Re-making of the Turkish Crisis", *Development and Change*, 52(3), 460-503.

Orhangazi, Ö. ve Yeldan, A. E. (2023) "Turkey in Turbulence: Heterodoxy or a New Chapter in Neoliberal Peripheral Development?", *Development and Change*, 54(5), 1197-1225.

Özdemir Sarı, Ö. B. ve Aksoy Khurami, E. (2023) "Housing affordability trends and challenges in the Turkish case", *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 305-324.

Pawson, H., Milligan, V. ve Yates, J. (2025) *Housing Policy in Australia: A Case for System Reform*. Singapur: Springer Nature.

Penbecioğlu, M. (2016) "Yapılı Çevre Üretimi, Devlet ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler", T. Bora (Der.) *İnşaat Ya Resulallah* içinde, İstanbul: İletişim, 163-180.

Rogers, D. ve Power, E. R. (2021) "The global pandemic is accelerating housing crises", *International Journal of Housing Policy*, 21(3), 315-320.

Rolnik, R. (2013) "Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights", *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066.

Ronald, R. (2008) *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York: Palgrave Macmillan.

Schwartz, H. ve Seabrooke, L. (2008) "Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing", *Comparative European Politics*, 6(3), 237-261.

Schwartz, H. M. ve Seabrooke, L. (2009) *The Politics of Housing Booms and Busts*. London: Palgrave Macmillan.

Serdar, A. (2025) "Production of space and time in 'New' Turkey: Re-conquest and resistance in the making of Istanbul Airport", *Geoforum*, 162, 1-9.

Sönmez, M. (2015) *AK Faşizmin İnşaat İskelesi*. Ankara: Notabene Yayınları.

SPK (2025) *2025 Yılı İstatistik Bültenleri*, <https://spk.gov.tr>. Sermaye Piyasası Kurulu. Erişim adresi: <https://spk.gov.tr/istatistikler/aylik-istatistik-bultenleri/2025-yili-istatistik-bultenleri>, (Son Erişim Tarihi: 02/06/2026).

Stone, M. E. (2006) "What is housing affordability? The case for the residual income approach", *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.

Taç, Z. A. (2022) "Varieties of Residential Capitalism in Turkey: State-Led Financialization of Housing", Ö. B. Özdemir Sarı, E. Aksoy, Khurami ve N. Uzun (Der.) *Housing in Turkey: Policy Planning Practice* içinde, New York: Routledge, 101-124.

TCMB (t.y.) *Konut Fiyat Endeksi*. Ankara: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>, (Son Erişim Tarihi: 02/06/2026).

Torgersen, U. (1987) "Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State", *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(1), 116-126.

Türkün, A. (2011) "Urban Regeneration and Hegemonic Power Relationships", *International Planning Studies*, 16(1), 61-72.

- Walks, A. ve Clifford, B. (2015) "The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada", *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(8), 1624-1642.
- Wetzstein, S. (2017) "The global urban housing affordability crisis", *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.
- White, I. ve Nandedkar, G. (2021) "The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds", *Housing Studies*, 36(2), 213-234.
- Yeşilbağ, M. (2016) "Hegemonyanın Harcı: AKP Döneminde İnşaata Dayalı Birikim Rejimi", *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 71(2), 599-626.
- Yeşilbağ, M. (2019) "The state-orchestrated financialization of housing in Turkey", *Housing Policy Debate*, 30(4), 533-558.
- Yeşilbağ, M. (2020) "İnşaat Sektörünün Kriz Dinamikleri: Güncel Bir Değerlendirme", *Mülkiye Dergisi*, 44(1), 101-130.
- Yeşilbağ, M. (2022a) ANALİZ | "Sosyal Konut Projesi" konut krizine derman olur mu? | *soL haber*, *soL Haber Portalı*.
- Yeşilbağ, M. (2022b) "Statecraft on cement: The politics of land-based accumulation in Erdoğan's Turkey", *Urban Studies*, 59(13), 2679-2694.