

Farklı Gelir Gruplarının Konut Satın Alabilirliğinde Bölgesel Farklılıkların İncelenmesi*

Investigating Regional Differences in Housing Affordability of Different Income Groups

Elif ALKAY**
Gökhan ÖVENÇ***

Öz

2000'li yılların ilk yarısından itibaren merkez ekonomi politikalarına paralel olarak inşaat sektöründe özellikle de konut inşaat sektörü hacminde kayda değer artış sağlanmıştır. Bu artışta ekonomi politikalarının yanı sıra planlama mevzuatı ile Toplu Konut Kanunu'nda yapılan yasal düzenlemeler önemli paya sahiptir. Tüm bu yeniden yapılanma ve düzenleme sürecinde konut piyasasının hedefinde orta ve üst gelir grupları vardır. Konut edinebilirliği olanaklı kılmak amacıyla yapılan ve Mortgage Yasası olarak bilinen finansal düzenleme de orta ve üst gelir gruplarına odaklanmaktadır. Sununun piyasa konutları ile sınırlı olduğu bu ortamda, dar gelir gruplarının piyasa konutu edinebilmek için, yasanın belirlediği koşullarda, kredi alma ve kullanma olanakları neredeyse imkân dışıdır. Dar gelir gruplarının yeni konut sunusu içinden konut edinebilirliği, sunu miktarındaki ve çeşitliliğindeki dikkate değer artışa rağmen, hala önemli bir problemdir. Oysa temel olarak, yeni konut sunusuna dönük politikaların hem toplumun tüm farklı gelir gruplarının finansal olarak erişebileceği hem de sosyal çeşitlilik, kentin sunduğu iş, eğitim ve kentsel hizmetlere erişimde sosyal adaleti sağlayan yapıda olması hedeflenmelidir. Bu çalışmada, 2000'li yılların ilk yarısından itibaren yeniden şekillenen konut piyasasında, %20'lik gelir dilimlerine mensup hane halklarının yeni konut sunusu içinden 100 m² standart kabul edilen bir konutu satın alınabilirlik düzeyleri ve bunun yıllar içinde nasıl değiştiği konut satın alınabilirlik indeksi ile ortaya konmuştur. Elde edilebilir veriye bağlı olarak, indeks 2006-2014 yılları arasında kapsamaktadır ve indeks değerleri beş ayrı NUTS1 bölgesi için hesaplanmıştır. İndeks değerleri, belirtilen varsayımlar altında, artan konut sunusuna rağmen, dar gelir gruplarının gereksinimleri doğrultusunda mevcut finansal araçları kullanarak yeni konut sunusu içinden standart bir konutu satın alabilirliklerinin olanaklı olmadığını göstermiştir. Beş farklı NUTS1 bölgesi indeks değerleri yeni konut sunusundan konut satın alınabilirlik düzeylerinin bölgelere göre değiştiğini de göstermektedir. Ayrıca, nüfus hareketlerinin daha etkili olduğu, dolayısıyla konut talebinin daha

* Bu makalenin ilk versiyonu, İstanbul 1. Konut Kurultayında (10-11 Mayıs 2018, İstanbul) bildiri olarak sunulmuştur

** Doç. Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Sorumlu Yazar, alkayel@itu.edu.tr, Orcid: 0000-0001-6030-9219

*** Dr. Öğretim Görevlisi, İstanbul Üniversitesi, İktisat Fakültesi, gokhanovenc@istanbul.edu.tr, Orcid: 0000-0003-4632-9760

yüksek olduğu bölgelerde, indeks değerlerinin dar gelirli aleyhine olması, bu konuda geliştirilecek politikalarda mekansal önceliklerin olduğunu ve politika kurgusunda yerel özelliklerin ihmal edilmemesi gereğini ortaya koymaktadır. Özellikle, dar gelir gruplarının yeni konut sunusu için kendileri için uygun ve yaşanabilir konutlara erişebilirliği, mekansal farklılıklar, yerel özellikler, değişen konut fiyatı ve gelir düzeyine odaklanılarak planlama ve konut politikaları bağlamında tartışılmalıdır.

Anahtar Kelimeler: konut, konut satın alabilirlik indeksi, bölgesel farklılıklar

JEL Sınıflandırması: R11, R31, R38

Abstract

The volume of construction sector and housing construction in particular has been remarkably increased after the second half of the 2000s. Beyond economy policies, institutional and legal restructuring in the planning system, as well as in Mass Housing Law, has an important role on massive increase in housing construction. In this period, which is dominated by the market housing, housing construction not only increased in quantity but also the supply variety in housing types increased. Either middle or high income groups are on the target of the supply market, however, low income groups are mainly ignored. Likewise, the Mortgage Law restricts low-income groups loan opportunities based on 20% pre-payment and 10 year length period for repayments. Consequently, new housing supply for low-income groups and low-income groups accessibility to housing ownership market has been a striking problem. This study investigates housing affordability in new supply according to different income groups. Income groups are represented by quintiles. An affordability index according to quintiles is developed in between years 2006-2014 for five NUTS1 region in order to reflect the changing affordability levels of those groups in years. Evaluations based on the varying index levels both for income groups in quintiles and geographic regions. Discussions were deepened by focusing on low-income groups' affordability levels.

Keywords: housing, housing affordability index, regional differences

Jel Classification: R11, R31, R38

I. Giriş

1980'li yıllara dek konut ihtiyacı bağlamında tanımlanan konut problemi 1980'li yıllardan sonra konut satın alabilirlik kavramı altında oldukça yaygın tartışma alanı bulmuştur. 1980'li yılların ortalarından itibaren etkili olan piyasa odaklı planlama yaklaşımı ve konut piyasasında sunu odaklı politikalar konut üretiminde hızlı bir artışı beraberinde getirmiştir. Konut piyasasında sunu tarafı önündeki engeller ekonomi politikaları yanı sıra planlama politikalarıyla ortadan kaldırılıp sunu hacminde dikkate değer bir artış sağlanmış olsa da, özellikle dar gelir grupları için, konut satın alabilme önemli bir problem olarak hala gündemini korumaktadır.

Bu problemin oluşumunda nüfus hareketleri ve demografik yapı, ekonomideki döngüsel değişimler, arazi sahiplerinin yarattığı monopol arsa piyasaları, gelecek fiyatı beklentisiyle arsaların aşırı değerlenmesi, konutun etkin bir yatırım aracı haline gelmesi ve barınma ihtiyacı dışında bir meta haline dönüşmesi ile tüm bunların konut fiyatı üstünde yarattığı artışlar etkilidir. Konut sunusunun piyasa konutları egemenliğinde olması problemin esasını oluşturur. Temel konu, gelirleri doğrultusunda finansal araçlardan yararlanamaz durumdaki dar gelirlilerin piyasa konutları içinden gereksinim duydukları nitelikte bir konutu satın alabilmelerini olanaklı kılacak politikaların nasıl kurgulanacağıdır.

Türkiye’de, 2000’li yılların ilk çeyreğinden itibaren ekonomi politikalarının yanı sıra planlama mevzuatında yapılan geniş kapsamlı düzenlemeler, planlama eylemini tam da piyasanın istediği şekilde, özellikle arsa sunusu bakımından, piyasa aktörleri lehine kolaylaştırıcı hale getirmiştir. Bu yeni dönemde devletin kendini yeniden ölçeklendirmesi ve özellikle orta ve dar gelir gruplarını hedeflediğini belirterek sunu piyasası içinde temel aktörlerden biri haline gelmesi en önemli değişimlerden biridir. Düzenlemelerin sonucu olarak, konut sunusu nicelik bakımından kısıtlı değildir. Sunu artışı belli bölgelerde daha yoğundur. Özellikle İstanbul, Ankara gibi büyük şehirlerde ilk kez konut sunusu kısıtından değil tam tersine aşırı konut sunusundan bahsedilir hale gelmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın amacı, sunu kısıtının ortadan kalktığı ve konut sunusunun piyasa konutlarının egemenliğinde olduğu bu dönemde, farklı gelir gruplarının konut satın alabilirlik düzeylerinin değişimini mekânsal boyutuyla ortaya koymaktır. Araştırma temel sorusu şu şekilde kurgulanmıştır: konut piyasasının dinamiklerinin yeniden belirlendiği bu dönemde farklı gelir gruplarının konut satın alabilirlik düzeyleri nasıl değişim göstermiştir? Araştırma sorusu doğrultusunda geliştirilen konut satın alabilirlik indeksi ile yıllar içindeki değişim ortaya konmuştur. İndeks değerlerindeki değişim özellikle dar gelirlielerin gelirleri doğrultusunda yeni konut sunusu içinden yaşanabilir konutu satın alabilirlikleri bağlamında tartışılmıştır.

İzleyen bölümlerde ilk olarak konut edinebilirlik kavramı literatür araştırmalarıyla ortaya konmuştur. Ardından, Türkiye’de konut konusu, konut edindirme genel politik söylemi doğrultusunda yıllar içinde yapılan yasal düzenlemeler bağlamında yansıtılmıştır. İzleyen bölümler 2000’ler sonrası farklı gelir gruplarının yeni konut sunusu içinden konut satın alabilirlik düzeylerini gösteren konut satın alabilirlik indeksinin yansıtıldığı bölümlerdir. Son bölüm araştırma bulgularına dayanan genel değerlendirme bölümüdür.

2. Konut Satın Alabilirlik: Kavramsal Çerçeve

Konut problemi 1980’li yıllardan itibaren değişen ekonomi politikaları paralelinde yeni bir kavramsal tartışmayı gündeme getirmiştir. Geçmiş yıllarda barınma hakkı, konut ihtiyacı ve bunlara karşılık veren sosyal politikalar bağlamında tartışılan konut problemi konusu, 1980 sonrasında konut satın alabilirlik kavramıyla tartışılmaya başlanmıştır. Tartışmanın odağında geçmiş yıllarda olduğu gibi dar gelir grupları değil, tüm gelir grupları vardır (Whitehead, 1991).

Konut satın alabilirlik, en basit haliyle, bireylerin mevcut gelirleri doğrultusunda, piyasa konutları içinden gereksindikleri konutu satın alabilme durumu olarak tanımlanabilir. Bu tanıma göre, tüm bireylerin mevcut piyasa koşullarında ve gelirleri doğrultusunda ihtiyaç duydukları konutu satın alabilir durumda oldukları varsayımı altında, konut edinebilirlik bir problem olmaktan çıkardı. Ancak bu ideal durum varsayımının gerçek durumla örtüştüğü söylenemez. Çünkü ne ekonomik düzlemde, ne konut stokunun mekânsal dağılımı düzleminde ne de stokun niteliksel özellikleri düzleminde ideal koşulların sağlanması olanaklı değildir (Bramley ve Karley, 2005). İdealden uzak durum nedeniyle, konut satın alabilirliğin sadece dar gelir grupları için değil, farklı düzlemlerde ve neden oldukları farklı sonuçlarla, tüm gelir grupları için bir problem olabileceği

vurgulanmaktadır (Whitehead, 1991; Linneman ve Megbolugbe, 1992; Bramley, 1994). Bu problemin oluşumu nüfus yapısı ve gelir dağılımındaki değişimler, konut sunusunun hacmi ve yapısal özellikleri, genel ekonomi politikaları ve finansal düzenlemeler gibi pek çok dinamiğe bağlıdır; dolayısıyla, zaman içinde değişen formlar alabileceği gibi farklı gelir gruplarını farklı şekillerde etkileyebilecektir (Bramley, 1994; Bunting vd., 2004).

Konut satın alabilirlik konusu çeşitli yaklaşımlarla ele alınmıştır. Kimi araştırmacılar konuya normatif perspektiften yaklaşırken kimileri de davranış kalıpları üstünden yaklaşırlar. Yaygın kullanım bulan normatif yaklaşım, en genel haliyle, konuyu piyasa konutlarının satış fiyatı ve gelir düzeyi arasındaki oransal ilişki bağlamında analiz eder. Bu yaklaşıma göre, piyasa konutu fiyatı ve gelir düzeyi arasındaki oransal ölçü konut satın alabilirlikte eşik değeri ortaya koyar. Oransal ölçüyü belirleyen konut fiyatı ve gelir zaman içinde sürekli değişim gösterdiğinden (Paris, 2007), en önemli tartışma konusu, gelirin bu oransal ölçüde ne şekilde temsil edileceği ve en doğru eşik değer nasıl elde edileceğidir. Bu bağlamda, Whitehead (1991)'in kullanılabilir gelir kavramı önemli bir kabul görmüştür. Buna göre, ancak, konut dışı tüm harcamalar yapıldıktan sonra elde kalan kullanılabilir gelir ile piyasa konutu satın alınabilir. Başka bir görüş basit oransal ölçünün belli gelir düzeyinin üstünde önemini yitirdiğini savunur (Bramley ve Karley, 2005). Buna göre, bu gelir grubu için her koşulda mortgage kredilerinden yararlanabilirlik mümkündür ve konut edinebilirlik problem olmaktan çıkmaktadır. Esas olan bu gelir düzeyinin altındakiler için basit oransal ölçünün detaylandırılarak analiz edilmesi ve gelir düzeyine ve mevcut stok karakterine bağlı olarak problemin tespit edilmesidir.

Normatif yaklaşım doğrultusunda, konut fiyatı ve gelir ilişkisinde değişkenlerden birindeki değişim, konut satın alabilirliği ya daha olanaklı ya da olanaksız hale getirecektir. Ancak yine de bu değişimin yaratacağı sonuçlar doğrusal olmayabilir. Örneğin, konut satın alabilirliği daha olanaklı kılmak amacıyla konut sunusunu artırmak konut fiyatını düşürmeyebilir, hatta konut satın alabilme potansiyeli yüksek olan üst gelir gruplarını daha fazla konut satın almaya itebilir ve dezavantajlı gelir grupları yine piyasanın dışında kalabilir. Dolayısıyla, doğrusal olmayan bu ilişkide, bir standardı temsil eden eşik değerini ayrı bir tartışma konusu haline gelmektedir.

Geleneksel olarak, 1980'ler öncesinde, mevcut gelir düzeyine ve piyasa konutu satış fiyatına göre satın alınabilir konut için eşik değerini yansıtan oransal değer %25-30 olarak kabul edilmektedir (Linneman ve Megbolugbe, 1992; Bogdon ve Can, 1997). Diğer bir deyişle, medyan/ortalama konut fiyatının medyan/ortalama gelirin %25-30'unu geçtiği durumlar konut satın alabilirlikte problemler olacaktır. Bu basit oransal ölçü, ekonomik yapı ve buna karşılık veren planlama ve konut politika ve uygulamalarında süregelen değişimler ile konut stokunun niteliğinde meydana gelen değişimleri ve konut satın almak niyetinde olan kişilerin karşı karşıya kaldıkları finansal kısıtları yansıtmamaktadır. Ayrıca, mortgage faizleri, geri ödemeye ilişkin düzenlemeler, konuma bağlı önemli farklılaşmalar gösteren konut fiyatları, emlak vergileri, konut sigortası ve değişen tüketici tercihleri gibi satın alabilirlikte belirleyici diğer unsurları da kapsamamaktadır (Bogdon ve Can, 1997). Özet olarak, basit oransal ölçünün kapsamlı ve çok

boyutlu hale gelen konuyu bütün olarak içermemesi nedeniyle konut satın alabilirliği yeterli temsil etmediği vurgulanmaktadır.

Piyasa odaklı bu yeni dönemde kabul edilebilir eşik değeri sunu ve talep piyasalarının yarattığı baskılar ile ekonomi ve konut piyasasının sürekli değişen iç dinamiklerine göre değişecektir. Eşik değeri sabit bir değer değildir çünkü yeni finansal araçların sağladığı olanaklarla, bireyler gelirleri doğrultusunda kendi ödeme planlarını yapabilir durumdadırlar. Dolayısıyla, bütüne ait bir eşik değerden ziyade artık bireylere ait eşik değerleri söz konusudur. Bu dönemde iki temel grup belirmektedir. İlki, konut satın alırken finansal kaynağa ihtiyaç duyan öncelikli gruplar ya da dar gelir grupları; ikincisi, finansal olanaklara sahip ancak ekonominin özellikle kısa dönemli şoklarından etkilenen ikincil gruplar ya da orta gelir grupları. Ekonomideki kısa dönem dalgalanmaların konut fiyatı-gelir düzeyi oranını artırması, bu artışın mortgage geri ödemelerini etkilemesi, ekonomik yapıdaki belirsizlik ortamı ya da satın alabilirliği belirleyen diğer unsurlarda, örneğin emlak vergisi düzenlemeleri gibi, meydana gelen değişimler ikincil grup için problemler yaratmakta; öncelikli grupları ise tümüyle piyasanın dışına itmektedir. Dolayısıyla, bu yeni dönemde konut satın alabilirlik konusu tartışılırken, ekonomik döngüdeki etkilerin farklı gelir grupları üstündeki etkileri ile kırılgan grupların büyüklüğü ve değişen talep yapıları önem kazanmaktadır. Öncelikli kümenin büyüklüğü aynı zamanda sosyal konuta ihtiyaç duyan kümenin büyüklüğünü gösterir. Oysa, yeni ekonomik düzenin hedefi öncelikli gruplara dönük konut sunusunu artırmak değil tam tersine kamu kaynak kullanımını sınırlamak; ekonomik döngüde belirlilik ve kararlılık ortamı yaratarak talep ve sunu piyasasında bir güven ortamı oluşturmak ve bu güven ortamında özellikle orta gelir grupları için konut satın almayı mümkün hale getirmektir (Whitehead, 1991; Linneman ve Megbolugbe, 1992).

Kimi araştırmacılara göre ise konutun satın alınabilir olmaması gelir düzeyi ile ilgili değil piyasa konutunun satış fiyatı ile ilgilidir (Yip ve Lau, 2002). Kentsel alanda konut stoku niteliğine bağlı olarak konut fiyat dağılımı farklılaşmakta ve konut alt-piyasaları oluşmaktadır. Konut fiyatları ve gelir mekânında homojen dağılmadığından, konut fiyatı ile gelir arasındaki oransal ilişki kent mekânında sabit bir değer alamaz. Bunun satın alabilirliği görece artıran bir durum olduğu savunulmaktadır. Diğer bir deyişle, stokun yapısal karakteri ve buna bağlı fiyat dağılımı gelir grubuna göre konut satın alabilirliği artırmaktadır. Bu durum ancak bireylerin gelir düzeylerini dikkate almaksızın yaşadıkları konut alanı sınırları içinden konut satın almakta ısrar ettiklerinde bir problem oluşturacaktır (Bunting vd., 2004), çünkü bu alanlarda konut sunusu fiyat değişimleri karşısında esnek değildir (Chen vd., 2010). Bu tartışmada gözden kaçırılmaması gereken, tartışmanın mevcut konut stokuna odaklandığı ve yeni konut sunusunu dışladığıdır. Konut fiyatlarının artışına bağlı olarak paradoksal bir durumun oluşması ihtimali vardır. Buna göre, konut satış fiyatındaki artış bir yandan verili fiyat düzleminde konut satın almak isteyenler için bir bariyer oluştururken, diğer yandan, özellikle gelecek fiyat beklentisi doğrultusunda, konutu bir yatırım aracı olarak kıymetlendirmekte ve bireylerin satın alma isteğini artırmaktadır. Bu paradoksal durum, gelir düzeyi görece daha iyi olan orta gelir grupları için avantajlı bir durum yaratmaktadır (Linneman ve Megbolugbe, 1992).

Normatif yaklaşım dışında, konut satın alabilirlik kapsamında tüketici davranış kalıplarının mutlaka dikkate alınması gerektiğini vurgulayan görüşler bulunmaktadır. Davranış kalıpları toplumsal dinamikler, genel ekonomik yapı gibi dışsal faktörler yanı sıra evlenme, boşanma, çocuk sahibi olma gibi bireysel faktörlerden oluşmaktadır ve oldukça karmaşıktır (Bramley, 1994). Bunlardan başka ve daha da önemlisi, ilk kez konut sahibi olacaklar ile yaşam döngüsü içinde daha iyi konuta geçme eğiliminde olanların davranış kalıplarındaki farklılaşmadır. İlk kez konut sahibi olmak, hem bir kapital birikimi hem de orta vadede refah artışı sağladığı varsayımıyla, bireylerin ekonomik kariyerinde önemli bir adım olarak görülmektedir. Ancak, ilk kez konut sahibi olmak isteyenler sınırlı kapital birikimleri nedeniyle, konut fiyatlarındaki artış ve faiz oranlarının yükselmesine kayıtsız kalamazlar ve bu artışlara karşı oldukça kırılığandılar. Bu nedenle, gelir gruplarından ziyade, ilk kez konut sahibi olanların davranış kalıplarının ve mülk konut ediniminde yıllar içinde değişen paylarının analiz edildiği çalışmaların konut satın alabilirliğin bireyler lehine/aleyhine nasıl değiştiğinin ortaya konmasında daha etkili olduğunu savunan görüşler vardır (Skaburskis, 2004; Paris, 2007; Norris ve Shiels, 2007; Chen vd., 2010).

Öncelikle konut fiyatı ve gelir olmak üzere, faiz, vergi oranları gibi diğer ekonomik göstergelere karşı kırılğan olan konut satın alabilirlik aynı zamanda planlama ile de doğrudan ilişkilidir (Quigley ve Raphael, 2004). Linneman ve Megbolugbe (1992) imar kısıtları ve yapılanma şartlarının inşaat maliyetlerini artıran etkisi olduğunu, dolayısıyla, konut sunusunun piyasa koşullarının hâkimiyetinde olduğu bu dönemde, dar gelir grupları için konut sunusunda bu kısıt ve şartların maliyetleri düşürecek şekilde yeniden tartışmaya açılması gereğini vurgulamaktadırlar. Glaeser ve Gyorko (2003) ile Glaeser ve Ward (2009) özellikle de işgücü ve kentsel hizmetler bakımından çekici olan şehirlerde imar kısıtları ve minimum parsel büyüklüğü, yoğunluk gibi zoning düzenlemelerinin konut fiyatlarını artıran etkisinin dikkate değer olduğunu vurgulamaktadırlar. Benzer şekilde, Malpezzi (1996), Mayo ve Sheppard (1996), Green (1999) ve Mayer ve Somerville (2000) planlama kısıtlarının konut sunusu elastikiyetini düşürdüğünü, bu durumun konut fiyatlarını artırdığını belirtmişler, ötesinde, planlama kısıtlarının katı biçimde uygulandığı yerlerde özellikle düşük nitelikli konutların fiyatlarında daha fazla artış olduğunu ampirik olarak kanıtlamışlardır. Planlama kısıtlarının esnek olduğu durumlarda dar gelirli için konut sunusunun nicelik olarak artış gösterebileceğini vurgulamışlardır. Öte yandan, planlama ve planlama araçları yoluyla konut satın alabilirliği özellikle dar gelirli lehine artırabilecek yöntemler olduğunu vurgulayan araştırmacılar da bulunmaktadır. Aurand (2010)'a göre yüksek yoğunluklu, farklı konut tiplerini birlikte bulduran ve karma kullanımlı arazi kullanım politikaları dar gelir gruplarına dönük konut sunusunun artırılmasında etkili olacaktır. Araştırmacıların ampirik tespitlerinin ötesinde, 1990'lı yıllarla birlikte tartışmaya açılan konu, neoliberal ekonomik düzenin planlama politikalarına etkisidir. Devletin sunu piyasasından çekildiği ya da ölçeğini küçülttüğü bu dönemde, planlama araçları yoluyla arsa ve konut sunusunu artırmaya dönük politikalar ve bu politikaların konut fiyatı üstündeki etkileri nasıl olmuştur/olacaktır ve böylesi bir ortamda konut satın alabilirlik, özellikle, dar gelirli lehine nasıl döndürülecektir? Ülkelerin farklılaşan yönetim yapıları, planlama sistemleri ve mülkiyet yapıları dolayısıyla bu sorulara genel ve tek doğrultuda cevaplar vermek olanaksızdır. Farklı

örneklerin ortaklaşan özelliği şu olmuştur: planlama düzenlemelerindeki esnek yaklaşımlarla konut sunusunda niceliksel artış sağlanmış buna rağmen konut fiyatları düşmek yerine artış göstermiştir; konut fiyatlarındaki artış karşısında ücretlerdeki artış çok düşük değerlerde kalmıştır (Quigley ve Raphael, 2004; Skaburkis, 2004). Dolayısıyla, mülk konutun bir politika olarak benimsendiği ve sunu kısıtının olmadığı bu dönemde kapital birikiminin düşük olması nedeniyle konut satın alabilirlik farklı gelir gruplarında farklı problemlerle belirmekte, elbette özellikle, dar gelir grupları için önemli bir problem olmaya devam etmektedir (Chiu, 1996; Norris ve Shiels, 2007; Paris, 2007; Chen vd., 2010).

İzleyen bölümde Türkiye’de konut edinebilirlik konusu cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze dek yapılan yasal düzenlemeler, planlama politikaları ve finansal araçlar bağlamında ortaya konmuştur.

3. Konut Satın Alabilirlik: Türkiye Örneği

Türkiye, erken cumhuriyet dönemi ile başlayarak, özellikle de 1950’lerde iç göçle hızlanan kentleşme süreciyle birlikte konut problemini çok derin yaşamış bir ülkedir. Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılan düzenlemeler (1930 yılında çıkarılan 1580 Sayılı Belediye Kanunu [R.G. No. 1471, 14/04/1930]; 1933 yılında çıkarılan 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanunu [R.G. NO.2433, 21/06/1933]; 1948 yılında çıkarılan 5228 Bina Yapımını Teşvik Kanunu R.G. No. 6950, 06/07/1948]; 1953 yılında çıkarılan 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun [R.G. No. 8470, 29/07/1953]; 1956 yılında çıkarılan 6785 Sayılı İmar Kanunu [R.G. No. 9359, 16/07/1956]; 1959 yılında çıkarılan 7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun [R.G. No. 10265, 29/07/1959] gibi) ne arsa sunusu ne de konut sunusu bakımından etkin politika ve uygulama araçlarını üretmemiş, piyasaya dönük bir kapasite yaratamamış, süreci monitor edememiştir. Bu süreçte sistem bir yandan kendi doğal çözümlerini geliştirirken diğer yandan da yasal düzenlemelerle konut sunusunun artırılması hedeflemiştir. Konut sunusu bu dönem boyunca genel olarak: Emlak Bankası, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile belediyeler; kooperatifler; küçük yapsatçılar ve gecekondular yoluyla sağlanmıştır.

1950 öncesinde genellikle yüksek bürokratlara hizmet eden konut kooperatifleri Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)’nın 1950’li yılların başlarından itibaren konut kredilerini kooperatiflere tahsis etmesiyle yaygın bir konut sunumu biçimi olmuş ve orta gelir grubuna da hitap etmeye başlamıştır (Türel, 1989; Tekeli, 1982). 1965’de çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası (R.G. No. 12038, 02/07/1965) ve gecekondular önleme bölgelerinde kooperatif uygulamalarını da içeren 1966 yılında yürürlüğe konan Gecekondular Yasası (R.G. No. 12362, 30/07/1966) konut kooperatif hareketini desteklemiştir. Belediye eliyle gerçekleştirilen kooperatif uygulamaları da söz konusudur. 1980’lerde Toplu Konut Kanunu ile kooperatif hareketleri devlet tarafından desteklenmiştir ve kooperatif yoluyla konut üretimi toplam konut üretiminin %30’una ulaşmıştır (TOKİ, 2015). 1990’lı yıllarda toplu konut için ayrılan bütçenin kaynakları azalmış, Toplu Konut İdaresi, kooperatifler için ayrılan

bütçede kısıtlamalara gitmiştir. Devletin finansal kaynaklarındaki kısıtlamalar nedeniyle, 2000’li yıllarda konut kooperatiflerinin sunu piyasasındaki etkisi iyiden iyiye küçülmüştür. Tekeli (1982) ve Türel (2002)’in ortaklaşan görüşüne göre, Türkiye örneğinde konut kooperatifleri devletin kredi mekanizmaları tarafından desteklendiği için, Avrupa örneklerinin aksine, sosyal konut üretmemiş, özellikle dar gelir grubunun ulaşabileceği bir konut sunusu olamamıştır.

Küçük sermaye sahibi konut üreticileri (yapsatçı) 1950’li yıllarda sunu piyasasına girmiştir. 1965 yılında çıkarılan ve kat ve daire mülkiyetine yasal çerçeve sağlayan Kat Mülkiyeti Kanunu yapsatçılığı hızlandırmıştır (Çoban, 2012). Yapsatçılar konut arsasının elde edilmesi, konut üretimi ve konutun piyasaya sunulmasından sorumludurlar (Tekeli, 1982). Yapsatçıların konut sunusu ekonomik, sosyal ve demografik politikalarından bağımsızdır. Kendi pazar araştırmalarına göre sunu grubunu ve sunu mekanını belirlemişlerdir. Bu üretim şeklinde yapsatçı genellikle arsa sahibi değildir, bu nedenle, satışın daha kolay olacağı öngörülen yerler sunu mekânları olmuştur. Yapsatçılar aynı zamanda, imar haklarının artırılması yönünde yerel yönetimler üstünde daima en önemli baskı grubu olmuşlardır.

Gecekondu kentsel mekânda oldukça karmaşık sorunların oluşumuna neden olmuş olsalar da kırdan göçmüş ve sermaye birikimi olmayan dar gelir grupları için uzun yıllar temel konut sunusu formu olmuştur. Yapılan bir araştırmaya göre, 1950’li yıllarda gecekondu alanlarının dağılımı sanayi alanlarının kent içindeki dağılımına paralellik göstermektedir. Gecekondu yaşayan nüfusun %74’ü aynı zamanda sanayi işçisidir. 1970’li yıllara gelindiğinde ise gecekondu alanları artık her sektörden düşük gelirli grupların yerleşme alanları olmuştur (Tekeli, 1994). Gecekondulaşma, 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun (R.G. No. 12362, 30/07/1966) etkisiyle, 1970-80 yıllarında organize bir sektör haline gelmiştir. Bu dönemde, gecekondu alanları sadece büyümekle kalmamış, gecekondu alanların kat yükseklikleri artmış ve mülkiyet düzeni değişmiştir; gecekondu alanları hisseli mülkiyet düzeninde oluşmaya başlamışlardır. 1980’lerde gecekondu alanları iyiden iyiye kabuk değiştirmeye başlamıştır. 1983 ve 1988 yılları arasında çıkarılan birbiriyle ilişkili beş af yasası gecekondu alanlarında İmar-İslah Planı yapılmasını ve gecekondu tapu verilmesi sağlanmış, gecekondu alanlarında dört kat yapılaşma hakkı verilmiş, gecekondu parsellerinin satışına imkân tanınmış ve tüm kaçak yapılar af kapsamına alınmıştır (Şenyapılı, 1998). 1990’lı yıllara dek konut sunusunda en büyük payı alan gecekondu alanları gelişimini Türk ve Altes (2010) enformel arazi sunusunun talep esnekliğinin formel arazi sunusuna göre daha yüksek olması ve formel arazi sunusuna göre daha ucuz ve dar gelirli tarafından ödenebilir olması gerekçesiyle açıklamaktadırlar. Oysa Buğra (1998), gecekondu alanlarını mülkiyet haklarını tamamıyla ihlal eden alanlar olarak yorumlamakta ve devletin tüm kurumlarının uzlaşa göstermeden gecekondu gelişiminin belirtilen boyutlara ulaşmasının imkânsız olduğunu vurgulamaktadır. İmar affı niteliğinde yapılan yasal düzenlemeler Buğra’nın belirttiği uzlaşya en açık örnekler olarak verilebilirler.

1980’li yıllardan itibaren yasal konut sunusunu artırmak hedefiyle önemli yapısal reformlar yapılmıştır. Bu dönemin en önemli yapısal dönüşümü 1985 tarihinde çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu’dur (R.G. No. 18749, 09/05/1985). Bu kanunla, imar planları yoluyla kentsel arsa

üretiminde yerel yönetimlere geniş yetkiler verilmiştir. Bu dönemin bir diğer yapısal düzenlemesi 1981 ve 1984 yıllarında çıkarılan iki Toplu Konut Kanunu'dur. 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'na (R.G. No. 17396, 30/06/1981) göre, devlet bütçesinin en az yüzde beşinin ayrılmasıyla Toplu Konut Fonu oluşturulacak, İmar ve İskan Bakanlığı toplu konut projelerinin yapımını ve fon kredileri yardımıyla satışını örgütleyecektir. Türel (1989)'in tespitine göre, yasada belirtilen miktarda para bütçeden aktarılmadığı ve İmar ve İskân Bakanlığı konut sunum ve satışını gerçekleştirecek şekilde örgütlenmediği için kanunun uygulanması, inşaatların büyük bölümünü tamamlayan kooperatiflere kredi açılmasından öteye gitmemiştir. Yasa toplumsal konut tanımına yer vermiş, brüt inşaat alanı 100 metrekareyi geçmeyen konutlara kredi olanağı getirmiş, inşaat alanı küçüldükçe kredi kolaylıkları sağlamıştır, dar ve orta gelir gruplarını konut sahibi yapmayı ilke edinmiştir. Ancak, yasadan yararlanmak için yapı yaklaşık maliyetinin yüzde 20 ile 27'lik bölümünün yapı tasarruf hesabına yatırılması gerektiğinden, böyle bir tasarrufu bulunmayan dar gelirlilerden çok, orta ve üst gelir gruplarının yararlanabileceği bir durum yaratılmıştır (Çoban, 2012).

İlkini yürürlükten kaldıran 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 1984 yılında çıkarılmıştır (R.G. No. 18344, 17/03/1984). Yasayla, devlet bütçesinden kaynak aktarmak yerine bütçe dışı yeni kaynaklarla çeşitli malların vergi ya da satış bedellerinden belirli bir miktarın ayrılıp aktarıldığı bir Toplu Konut Fonu oluşturmuştur. Konuta yatırım yapacak tüm kişi ve kuruluşların, şirketlerin, yapsatçıların ve yapı kooperatifleri gibi büyük ortaklıkların yasadan yararlanmasına olanak tanınmıştır (Türel, 1989). Kredi olanaklarının artmış olması yapı kooperatifleri yoluyla yapılan konutların sayısında büyük bir artışın gerçekleşmesini sağlamıştır. 1988 yılında, yapı kooperatiflerine kredi sağlayan Toplu Konut Fonu kaynaklarının yüzde 30'unun bütçeye aktarılmasıyla fon kaynaklarında oluşan daralma nedeniyle, bu yıldan itibaren kooperatiflerin konut üretimindeki payı azalmaya başlamıştır (Çoban, 2012). Fon gelirlerinin 1989 yılından itibaren yüzde 50'sinin genel bütçeye aktarılması ve inşaat maliyetlerinin, enflasyonun oldukça üzerinde artması sonucu, kredi tahsisi yapılan konutlara yeterli kredi sağlama olanağı kalmamıştır (Türel, 1989).

Konut üretimini desteklemek amacıyla 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, 1990 yılında yapılan düzenlemeyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ayrılmıştır. Bütçe dışı bir fon olan Toplu Konut Fonu ise 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmış, 2001 yılında tamamen kaldırılmıştır. Mali kaynak yaratılması ve konut sektörünün kredilerle desteklenmesi görevleri bulunan TOKİ'ye 2003 yılından başlayarak yapılan bir dizi değişiklikle yeni yetkiler tanınmıştır. Bu yetkilerle TOKİ arsa geliştirme süreçlerini etkileyecek geniş yetkilerle donatılmıştır. TOKİ artık riskli alan, gecekondu önleme bölgesi ve kentsel dönüşüm alanı ilan etme, plan yapma, plan onama, konut projesi inşa etme/ettirme, arsa temin etme, arsa alım satımı ve takası gibi işlemler yürütebilmekte ve elindeki arazileri ya da satın aldığı özel mülkleri söz konusu projeleri için kullanabilmektedir. Kamu arsalarında geliştirdiği projelere ihaleler açabilmekte, hasılat paylaşımı yoluyla ya da arsa karşılığı gelir paylaşımı yoluyla özel sektörle birlikte konut üretebilmektedir (Özkan ve Türk, 2016). Tüm bunları yaparken 3194 sayılı Kanun'dan, Sayıştay denetiminden ve Kamu İhale Kanunu'ndan muaf tutulmaktadır. Özet olarak, devlet sunu piyasasında ölçek küçültmek ve talep eden haline gelmek

yerine, TOKİ yoluyla, ölçeğini büyüterek sunu piyasasının yönlendiren etkili aktörlerinden biri haline gelmiştir.

Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren mülk konutun desteklenmesi politikası benimsenmiş olsa da mülk konut politikasının en önemli parçası olan konut satın alacaklara yeterli kredi desteği sağlanması konusunda tam çözümler üretilmemiştir. 2000'li yıllara gelene dek sunuya dönük politikaların (arsa ve konut gelişimi düzenlemeleri, konut gelişimi için altyapı sağlanması gibi) talebe dönük politikalardan (ipotekli konut finansmanının geliştirilmesi, hane halkına yönelik hibeler, nakit indirimleri, vergi düzenlemeleri gibi) daha etkili uygulandıklarını söylemek mümkündür. Oysa konut kredisi sistemi konut talebinin büyüklüğünün belirleyicilerindedir ve gelirle konut talebi arasında sistematik bir ilişki kurulmasını sağlar.

Türkiye'de konut kredisi veren ilk kurum 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası'dır ve memurların ve talep sahiplerinin konut kredisi alabilmeleri için kurulmuştur. 1946 yılında, Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülmüştür (Çoban, 2012).

Sosyal güvenlik kurumları da konut kredisi dağıtımında etkili olmuşlardır. 1965 yılında adı Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) olarak değiştirilen İşçi Sigortaları Kurumu, 1950 yılında, konut kooperatifleri ortaklarına konut kredisi vermeye başlamıştır. 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ile 1971 yılında kurulan Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (Bağ-Kur) da üyelerine kredi olanağı sunmuştur. Sosyal güvenlik kurumlarının elindeki fonların konut finansmanında kullanılması uygulaması 1980'li yılların ortalarına kadar sürdürülmüştür. Buradan sağlanan uzun vadeli ve düşük faizli kredilerle mülk konut üretimi mümkün olsa da, kredi ödeme gücü olmayan dar gelirli gruplar bu finans sisteminin dışında kalmıştır (Çoban, 2012).

Mortgage kredileri genel özellikleriyle uzun vadeli konut kredileridir ve genellikle faiz oranları piyasa faiz oranlarından düşüktür. Kendi birikimleri ile peşin para ödeyerek konut sahibi olamayan orta ve orta-düşük gelir grubuna konut sahipliliği yolunu açmayı hedeflemektedir. Sabit faizli krediler olduğu gibi, esnek faizli krediler, belirli bir periyot için sabit daha sonra esnek faizli krediler gibi bir çok çeşidi vardır (Alkan, 2015). Mortgage Yasası 2007 yılında yasalaşmıştır (R.G. No. 26454, 06/03/2007). Ancak, hem konut ederinin %20'sinin peşin ödenmesi gerekliliği hem de geri ödemenin 10 yıllık süre içinde kalması, Türkiye koşullarında, özellikle de konut fiyatının çok yüksek olduğu büyük şehirlerde, orta/düşük gelirli grupların mortgage sisteminden yararlanması için gerekli şartları sağlayamamıştır.

Özet olarak, cumhuriyetin kuruluşundan günümüze dek yasal arsa ve konut sunusuna dönük yapısal ve yasal düzenlemeler ile finansal düzenlemeler mevcut piyasa koşulları ve beklentiler ile gerçekçi bir bağ kuramamıştır. Orta-üst gelir grupları konut piyasasının hedef sunu grubu olmuş, dar gelir grupları ise daima sistem dışı kalmıştır. Kentsel alanlardaki plan dışı ve kontrolsüz gelişmeler arazi piyasasında gelecek fiyat beklentisi yaratmış, bunun etkisiyle, araziler aşırı değerlendirilerek konut fiyatlarının da beklenen gelecek fiyatları üstünden piyasaya sunulması sonucunu doğurmuştur. Gelecek fiyat beklentisinin yarattığı aşırı değerlendirilmeyi; arazi sahiplerinin

monopol piyasaları oluşturmasını; arazi sahiplerinin gelecek fiyat artışı beklentisiyle arazileri ellerinde tutmasını ve sunu piyasasının hacim kazanması engelleyen planlama araçlarının, özellikle de, bu kapsamda bir emlak vergilendirme sisteminin olmaması arazi piyasasında her türlü manipülasyonun yapılabilirliğini olanaklı kılmıştır. Arazi piyasasındaki manipülasyonlar dar gelir gruplarının sistem dışına itilmesinin temel nedenlerindedir. Sistem dışına itilenlerin geliştirdikleri enformel çözümlerin yasal düzenlemelerle formel konut alanlarına döndürülmesi bulunduğu dönem kesitinde, özellikle dar gelir grupları için konut edinebilirliği sağlamış ve hatta imar artışlarıyla sistemden pay almalarına olanak tanımış olsa da, oluşan kent çevrelerinin yaşam kalitesi ve yapı nitelikleri 1999 Büyük Marmara Depremi ardından sorgulanır hale gelmiştir. Stokun eskimesiyle birlikte yaşam kalitesi iyiden iyiye düşen bu kentsel alanlar 2005 yılından itibaren kentsel dönüşüm tartışmalarının odağı haline gelmiştir. 2012 yılında Kentsel Dönüşüm Yasası'nın (R.G. No. 28309, 31/05/2012) yürürlüğe girmesiyle, özellikle arsa üretmenin mümkün olmadığı kentsel merkez alanlar küçük yapsatçılar ya da büyük inşaat şirketleri için çekici hale gelmiş ve kentsel dönüşümün öznesi olmuşlardır. Gözlemlenen gelişmeler kentsel alanlardaki dönüşüm faaliyetlerinin, yasanın temel amacı olan afet öncelikli alanlardan ziyade merkez alanlarda üst gelir gruplarına dönük konut sunusunu hedeflediği ve dar gelir gruplarını yine sistemin dışına ittiğidir. TOKİ'nin dar gelir gruplarını konut edindirmeye dönük sunusunun, hem konut fiyatının hem de dar gelir gruplarının konut talebinin yüksek olduğu şehirlerde yetersiz olduğunu ve bu sununun dar gelir gruplarından çok orta gelir gruplarının faydasına olduğunu söylemek yanlış olmaz. Sosyal konut politikasının olmadığı ve konut piyasasının piyasa konutlarının egemenliğinde olduğu bu dönemde, dar gelir gruplarının konut edinebilirlikleri önemli bir problem oluşturmaktadır. Dar gelir gruplarını önceleyen sosyal konut politikalarının olmaması, son yıllarda yaşanan yüksek işsizlik oranları ve yükselen enflasyon bu problemi daha da derinleştirmektedir.

4. Konut Satın Alabilirlik İndeksi: Farklı gelir gruplarının mekansal analizi

Bogdon ve Can (1997)'a göre normatif yaklaşım doğrultusunda en yaygın kullanılan ölçü bir kentteki medyan/ortalama konut satış fiyatı ve medyan/ortalama hane halkı gelirinin birbirine oranıdır. Bu orana göre, geleneksel olarak, konut için gereken ödeme gelirin %25-30'unu geçtiğinde problemlili durum oluşmaktadır (Bourassa, 1996; Bogdon ve Can, 1997). Araştırmacıların vurguladığı gibi (Whitehead, 1991; Linneman ve Megbolugbe, 1992; Bramley, 1994) bu oransal ölçü gelir ve konut fiyatı dışında satın alabilirlik üzerinde etkisi olabilecek diğer tüm değişkenleri dışlamakta hatta gelir ve fiyat düzeyine göre olası farklılaşmaları yansıtmamaktadır. Ancak, oransal ölçü, elde edilebilir veri bağlamında, oldukça yaygın kullanım bulmuştur. Ayrıca, ulusal ya da uluslararası ölçekte farklı konut piyasalarını karşılaştırma olanağı sunması da yaygın kullanımına neden olmuştur (Chen vd., 2010). Bu çalışmada da benzeri diğer araştırmalar gibi normatif yaklaşım izlenmiş, konut satış fiyatı ve gelir oransal ölçüsü indeks değeri hesaplanmasında esas alınmıştır. Ancak geliştirilen indeks kaba oransal ölçünün ötesindedir.

Konut satın alma sürecinde finansal araçlardan en yaygın kullanılanı mortgage kredisidir. Bu nedenle hane halkı geliri ve mortgage faiz oranları satın alabilirlik indeksinin iki temel öznesi haline gelir. Teorik olarak mortgage geri ödemeleri hane halkının kullanılabilir gelirinin %25'ini geçmemelidir (Arnold & Skaburskis, 1989). Bu bağlamda, bu çalışmada konut satın alabilirlik indeksi, 2007 yılında yürürlüğe giren Mortgage Yasası düzenlemeleri dikkate alınarak, %20'si peşin ödeme olmak kaydıyla, mortgage geri ödemelerinin hane halkının harcanabilir aylık gelirinin %25'ini geçmeyecek şekilde ve 10 yıllık geri ödeme ile yapıldığı varsayımıyla hesaplanmıştır. Mortgage geri ödemeleri için belirlenen %25'lik eşik değeri teorik kabulden yola çıkarak belirlenmiştir. Elbette böylesi bir eşik değeri yasada yoktur ve indeks hesabına katılmadığında elde edilecek indeks değerleri farklılaşacaktır. Ancak, satın alabilirliğin görece ideal durumu yansıtması hedeflendiğinden böylesi bir eşik değeri varsayımı altında indeks hesaplaması yapılmıştır. Belirtien koşullar altında, 100 indeks eşik değeridir; indeksin 100 üstünde değer alması, hane halkının %20 peşin ödeme ve aylık harcanabilir gelirinin %25'ini kullanarak, 120 ay vadeyle, standart bir konutu satın alabilir olduğunu göstermektedir.

İndeks verileri üç ayrı kaynaktan gelmektedir. Hane halkı geliri verisi TUIK'in 2006-2014 yıllarını kapsayan ve NUTS1 bölgeleri düzeyinde %20'lik gelir dilimlerine göre hane halkı gelir düzeyini yansıtan veridir (TUIK, 2015a). Ne yazık ki TUIK konut satış fiyatına dair veri yayımlamamaktadır. Bu nedenle, konut satış fiyatı verisi REIDIN (Real Estate Market Information Service)'den satın alma yoluyla elde edilmiştir. REIDIN konut satış fiyatı verisini gayrimenkul sektörüne sağlayan kuruluştur. REIDIN'in yerinde yürüttüğü veri toplama çalışmalarıyla 7 büyük şehirde konut fiyat değişimleri m² bazında ve yeni konut sunusu üzerinden toplanmakta ve 2003-2016 yıllarını kapsamaktadır. REIDIN, 2012 yılından itibaren 55 farklı şehirde daha konut satış fiyatı verilerini toplamaya başlamıştır. Ancak indeks aralığını çok daraltacağı için konut satın alabilirlik indeksinde bu 55 il dâhil edilmemiş indeks değerleri 7 büyük şehir verisi dikkate alınarak hesaplanmıştır. Üçüncü veri seti ise Merkez Bankası tarafından yayımlanan mortgage faiz oranlarıdır (TCMB, 2016).

İndeks değerleri NUTS3 düzeyinde hesaplanmak istense de hane halkı gelir düzeyi verisine bağlı olarak NUTS1 düzeyinde hesaplanabilmektedir. Konut m² satış fiyatı verisi 7 büyük şehir için daha geniş bir veri yılı aralığını kapsadığından ve indeks değerlerindeki değişimi daha geniş bir veri yılı içinde gösterme olanağı tanıdığından bu iller bağlamında analizin hangi NUTS1 bölgeleri düzeyinde gerçekleştirileceği belirlenmiştir. Sonuç olarak, yıllar ve mekânsal düzlem bağlamında elde edilebilir veri doğrultusunda konut satın alabilirlik indeksi 2006-2014 yılları arasında beş NUTS1 bölgesi düzeyinde (TR1, TR3, TR4, TR5, TR6) %20'lik gelir dilimlerindeki hanehalkları gelir ortalaması ve konut satış fiyatı ortalaması doğrultusunda hesaplanmıştır.

Konut satış fiyatı verisi m² bazında olduğundan toplam konut fiyatı standart konut büyüklüğü 100m² kabul edilerek belirlenmiştir. İmar planlama çalışmalarında konut alanlarının büyüklüğü tahmin nüfusu ve kişi başına 25m² konut alanı büyüklüğü yoluyla hesaplanmaktadır. Türkiye'de ortalama aile büyüklüğü 3,6'dır (TUIK Haber Bülteni, 2015). Dolayısıyla 100m² olarak kabul

edilen standart büyüklük aile ortalaması ve kişi başına konut alanı büyüklüğü düşünüldüğünde tutarlı olmaktadır.

Özet olarak, hesaplanan konut satın alabilirlik indeksi %20'lik gelir gruplarına mensup hane halklarının, beş farklı NUTS1 bölgesinde, %20 peşin ödeme ve aylık harcanabilir gelirin %25'ini kullanarak, 120 ay vadeyle, yeni konut sunusu içinden 100 m²'lik standart bir konutu satın alabilirlik düzeylerini göstermektedir.

4.1. İndeks temel göstergelerinin yıllar içinde değişimi

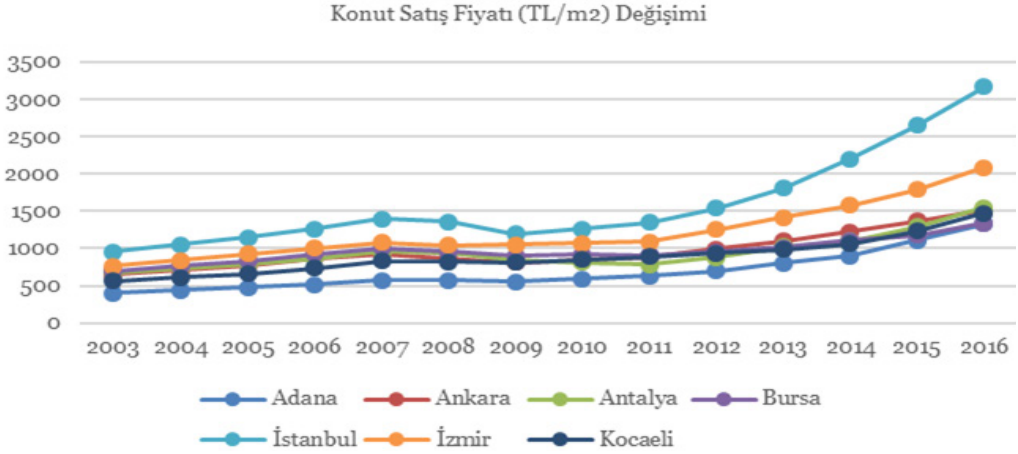
Bu bölümde, konut satın alabilirlik indeksinde kullanılan hane halkı gelir düzeyi, konut fiyatı, mortgage faizleri gibi temel göstergeler yanı sıra enflasyon ve gayri safi yurtiçi hâsıla değişkenlerinin yıllar içindeki değişimi betimleyici istatistiklerle ortaya konmuştur.

Konut satın alabilirlik indeksinde en önemli değişken şüphesiz hane halkı gelir düzeyidir. Hane halkı gelir verisi NUTS1 bölgeleri düzeyinde 2006-2014 yılları aralığında elde edilmiştir. Ancak, analize giren diğer veriler doğrultusunda, sadece beş NUTS1 (TR1, TR3, TR4, TR5,TR6) bölgesinde indeks hesaplanabildiğinden betimleyici istatistikler de bu beş bölgeyi yansıtacak şekilde verilmiştir. Veriler grafiğe döküldüğünde, özellikle 4. ve 5. gelir gruplarında olmak üzere, her gelir grubunun gelir düzeyinde bir iyileşme olduğu görülmektedir. Ancak, en alt gelir dilimleriyle en üst gelir dilimleri arasındaki farkın kapanmak yerine arttığı görülmektedir.



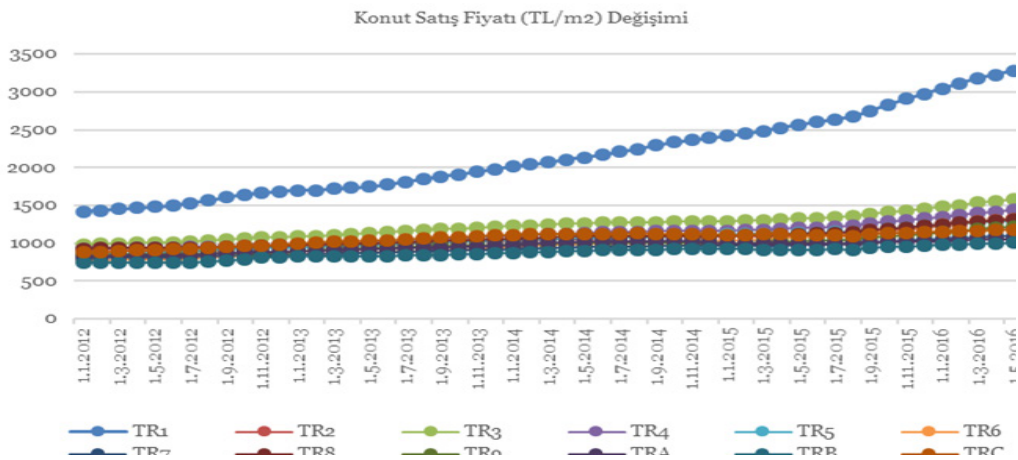
Grafik I: Yıllar içinde beşte birlik gelir gruplarına göre hane halkı gelirlerinin değişimi (Veri Kaynağı: TUIK, 2015a; Hazırlayan: Yazarlar).

Grafik 2, REIDIN verilerine göre, yedi büyük şehirde (İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Antalya, Bursa, Kocaeli) 2003-2016 yılları arasında yeni konut sunusunda konut satış fiyatı değişimini göstermektedir. İstanbul ve İzmir’de konut satış fiyatı artışlarının, 2011 sonrasında, diğer büyük şehirlerden çok daha belirgin olduğu görülmektedir.



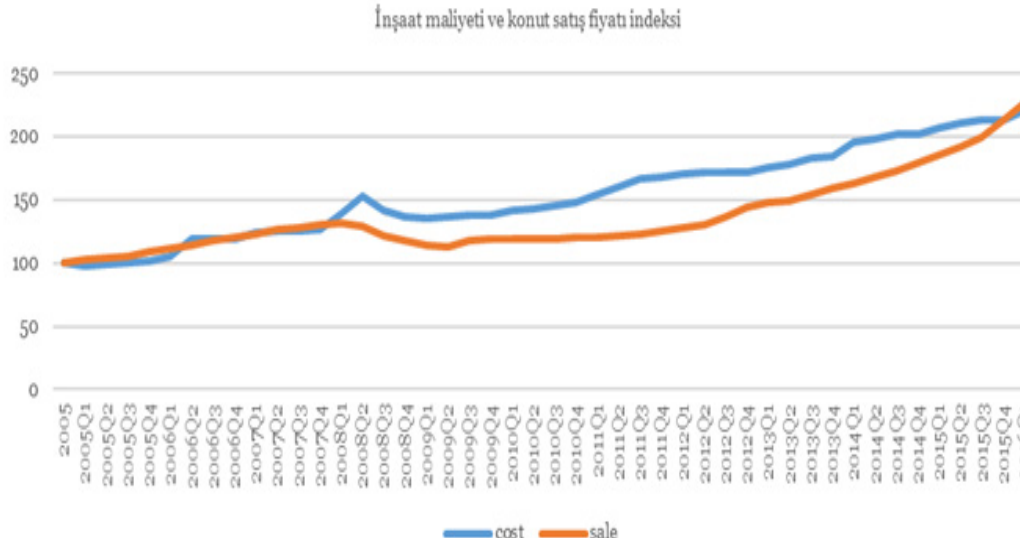
Grafik 2: Yedi büyük şehirde 2003-2016 yılları arasında yeni konut sunusunda fiyat değişimi (Veri Kaynağı: REIDIN, 2016; Hazırlayan: Yazarlar).

55 şehre ait fiyat değişim grafiği hazırlanırken şehirler NUTS1 bölgelerine göre gruplanmış ve NUTS1 düzeyi ağırlıklı ortalama değerlerine göre grafik oluşturulmuştur. Tüm bölgeler düzeyinde yeni konut sunusunda satış fiyatlarında artış gözlemlenmektedir, ancak İstanbul’daki satış fiyatı artışı diğer bölgelerdeki artışın çok üstündedir ve özellikle 2013 yılından itibaren farkın daha da belirginleştiği görülmektedir (bkz. Grafik 3).

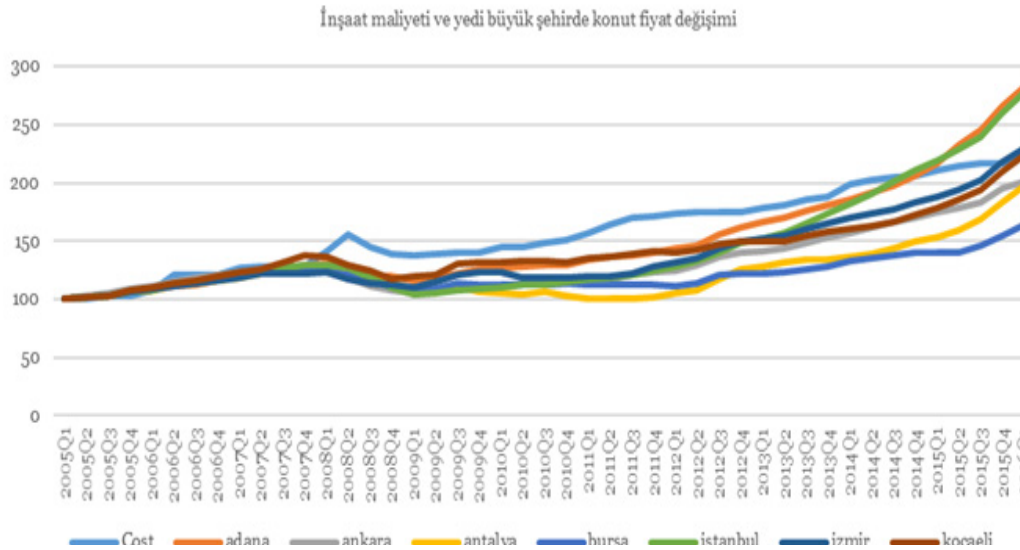


Grafik 3: Türkiye’de 2012-2016 yılları arasında yeni konut sunusunda satış fiyatı değişimi (Veri Kaynağı: REIDIN, 2016; Hazırlayan: Yazarlar).

Tüm illerde ve özellikle de İstanbul'da konut satış fiyatındaki sürekli ve belirgin artış, artışa neden olan unsurların neler olabileceği sorusunu gündeme getirmektedir. Fiyat artışında inşaat maliyetlerinin etkisini göstermek üzere Grafik 4'te konut inşaat maliyeti indeksi ile yedi büyük şehirdeki konut satış fiyatı ağırlıklı ortalaması değişimi birlikte yansıtılmıştır. Grafik 5'te ise konut inşaat maliyeti indeks değişimi ile yedi büyük şehirdeki konut satış fiyatı değişimleri ayrı ayrı yansıtılmıştır.

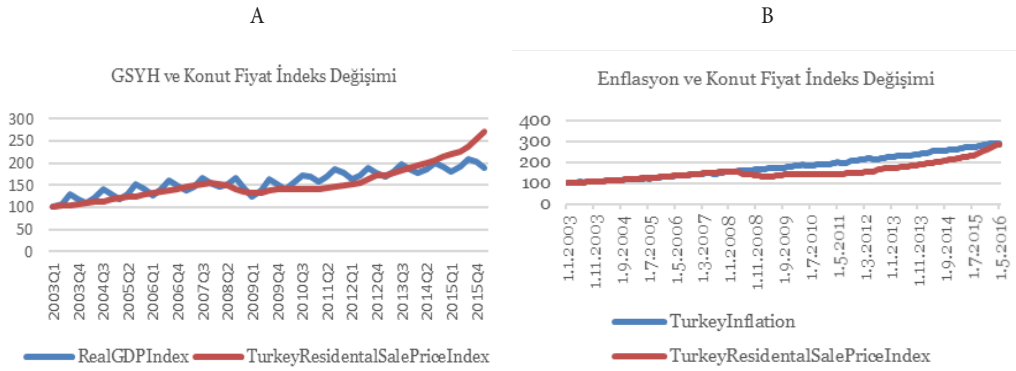


Grafik 4: 2005-2016 yılları arasında konut inşaat maliyet indeksi ile 7 büyük şehrin yeni konut sunusu fiyat indeksi değişimi (Veri kaynağı: TUIK, 2016a; REIDIN, 2016; Hazırlayan: Yazarlar).



Grafik 5: 2005-2016 yılları arasında konut inşaat maliyet indeksi ile 7 büyük şehirde yeni konut sunusu fiyatı değişimi (Veri kaynağı: TUIK, 2016a; REIDIN, 2016; Hazırlayan: Yazarlar).

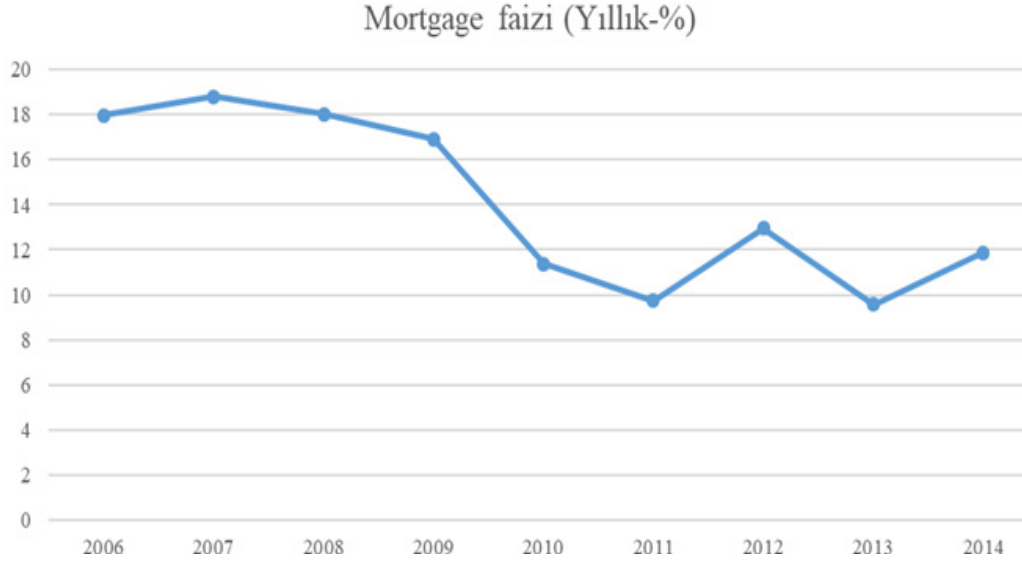
Yedi büyük il ağırlıklı ortalamasına göre 2005-2008 yılları arasında konut fiyat değişimi ile inşaat maliyet indeksi değişimi paralellik göstermektedir. Ancak 2008 sonrasında değişim tamamıyla farklı bir yapı izlemektedir. 2012 yılı 4. çeyreğinden itibaren konut satış fiyatı artışları maliyetlere oranla daha fazla yükselmeye başlamış ve 2015 yılı 3. çeyreğinden itibaren maliyet artışlarının üstüne çıkmıştır. Tek tek iller düzeyinde bakıldığında, 2008'e dek maliyetlerle fiyat artışı paralellik gösterirken, 2014 yılı 3. çeyreğinden itibaren öncelikle İstanbul ve Adana, 2015 yılı 3. çeyreğinden itibaren ise tüm illerde konut fiyatları inşaat maliyetlerinin üstünde artışa geçme eğilimi göstermiştir. Dolayısıyla, konut satış fiyatındaki artışın inşaat maliyetleri ötesinde başka unsurlara dayandığı söylenebilir (bu konudaki tartışma için Alkay vd., 2018 çalışması kaynak olacaktır). Konut fiyatlarındaki bu artışın Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla (GYSH) ve enflasyonla ilişkisi Grafik 6'da yansıtılmaktadır.



Grafik 6: Konut Fiyat İndeksi, GSYH ve Enflasyon değişimi (Veri kaynağı: TUIK, 2015b; TUIK, 2016b; REIDIN, 2016; Hazırlayan: Yazarlar).

Konut fiyat indeksi değişimi ve GSYH ile konut fiyat indeksi değişimi ve enflasyon arasındaki korelasyon değerleri sırasıyla, 0,83 ve 0,91'dir. Yüksek korelasyon değerleri her iki veri setinin yıllar içinde birlikte hareketini açıklar durumdadır. Ancak her iki korelasyon setinin seyri sırasıyla 2013 ve 2015 yıllarında değişmeye başlamıştır. Konut fiyat indeksi GSYH ve enflasyon değerlerinin üstünde bir artış eğilimine girmiştir.

Konut satın alabilirlik indeksinde en önemli göstergelerden biri de mortgage faiz oranlarıdır. Faiz oranlarındaki artışın konut satın alabilirlik indeksini ters yönde etkilemesi beklenir. Merkez bankasından alınan mortgage faiz oranlarının 2006 yılından 2011 yılına gelene dek fark edilir bir düşme gösterdiği görülmektedir. İlerleyen yıllarda artışlar gözlemlense de 2014 yılına dek faizlerin %9-15 aralığında seyrettiği görülmektedir (Grafik 7.).

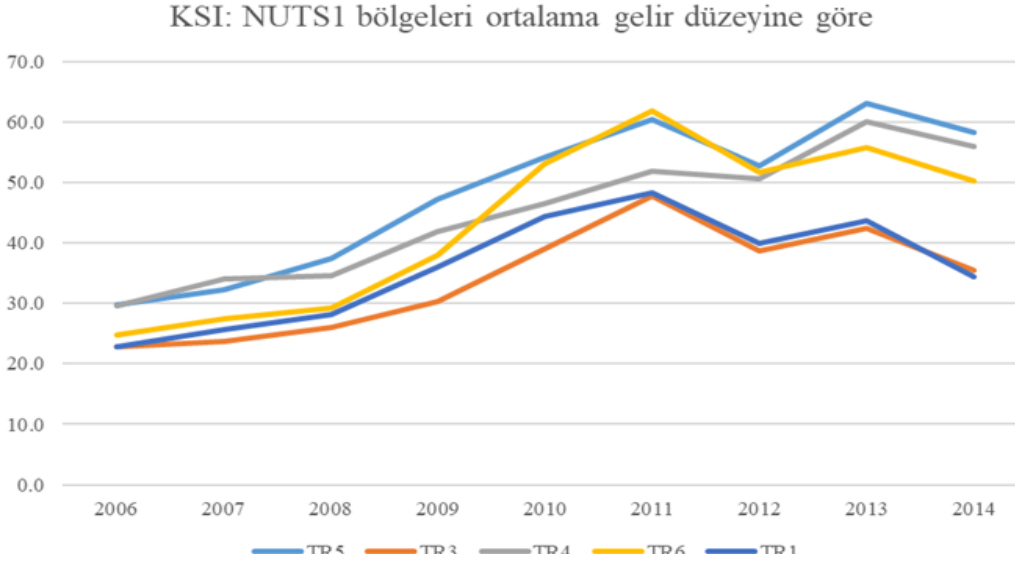


Grafik 7: Yıllık mortgage faiz değişimi (Veri kaynağı: TCMB, 2016; Hazırlayan: Yazarlar)

Özet olarak, tüm gelir gruplarında hane halkı gelir düzeylerinde 2006-2014 yılları arasında bir iyileşme olsa da en düşük ve en yüksek gelirli hane halkları arasındaki gelir farkının arttığı görülmektedir. Ayrıca, aynı gelir grubuna mensup hane halklarının gelir düzeyleri NUTS1 bölgelerine göre de farklılaşmaktadır. Benzer şekilde, yeni konut sunusu satış fiyatları da NUTS1 bölgeleri düzeyinde farklılaşmaktadır. Tüm bölgelerde satış fiyatı artış eğilimi gösterse de en belirgin fiyat artışlarının İstanbul (TR1) ve Ege (TR3) bölgelerinde olduğu görülmektedir. 2012 yılından itibaren dikkati çeken değişim ise müteahhitlik faaliyetlerinde bulunanların karlarının geçmiş yıllara oranla belirgin bir şekilde arttığıdır.

4.2. Beş NUTS1 Bölgesi'nde Konut Satın Alabilirlik İndeksi

Beş NUTS1 bölgesinde tüm gelir grupları için hesaplanan indeks değeri Grafik 8'den izlenebilir. Tüm gelir düzeyleri için beş NUTS1 bölgesinde yeni konut sunusu içinden konut satın alabilirlik indeksi özellikle 2008-2011 yılları arasında olumlu yönde artmıştır. 2011 ve 2014 yıllarında indeks değerinde belirgin bir düşüş gözlemlenmektedir. Bu düşüş özellikle İstanbul ve Ege bölgesi için oldukça belirgindir. Tüm bölgelerde faiz oranları aynı kabul edildiğinde bu iki bölgedeki belirgin düşüş konut fiyatlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır şeklinde yorumlanabilir (bkz. Grafik 2 ve 3).



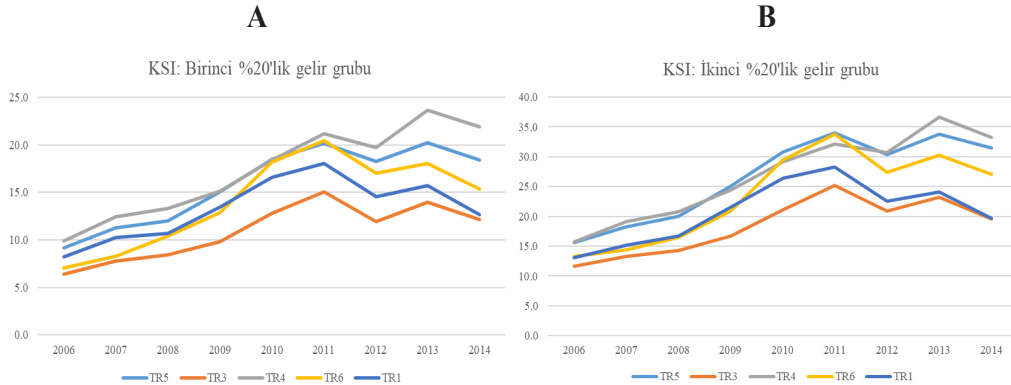
Grafik 8: NUTS1 bölgelerinde tüm gelir grupları ve yeni konut sunusunda satış fiyatı ortalamasına göre konut satın alabilirlik indeksi (Hazırlayan: Yazarlar)

İndeks değerleri yeni konut sunusu içinden 100m² standart büyüklükte bir konutun satın alınabilirliği doğrultusunda hesaplandığından, aynı zamanda, gelir gruplarının ne büyüklükte konut satın alabildiklerini de yansıtmaktadır. Tablo 1 İstanbul (TR1) örneği doğrultusunda hazırlanmıştır. Örneğin, tüm gelir grupları ortalamasında, bir hanenin 2006 yılında 100m²'lik bir konutu satın alabilmek için aylık gelirin %109'unu kullanması; her ay 1818 TL kredi geri ödemesi yapması gerekmektedir. Bunu gerçekleştirebilmek için gereksindiği yıllık ortalama gelir 87283 TL'dir. Belirtilen koşullarda satın alabildiği konut büyüklüğü 22,7 m²'dir (bkz. Tablo 1). Tüm bu değerler dar gelirliilerin yeni sunu içinden konut edinmelerinin neredeyse olanaksız olduğunu çok net olarak yansıtmaktadır.

Tablo 1: Tüm gelir grupları ortalamasında İstanbul (TR1) için konut satın alabilirlik indeksi özet tablosu
(Hazırlayan: Yazarlar)

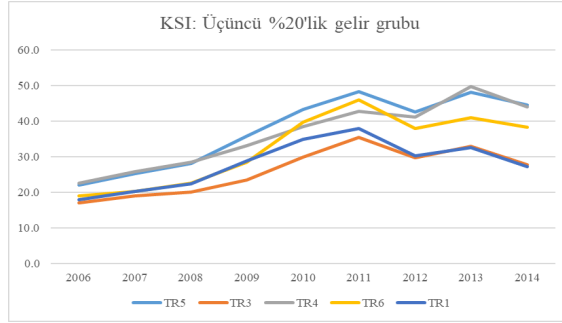
	Medyan gelir %	Gereken aylık geri ödeme tutarı (TL)	Konut satın alabilirlik İndeksi	Gereken yıllık toplam gelir
2006	109,746	1818,400	22,779	87283,22
2007	97,208	2064,385	25,717	99090,504
2008	88,849	1958,973	28,137	94030,727
2009	69,479	1651,296	35,981	79262,243
2010	56,280	1405,692	44,420	67423,250
2011	51,689	1405,171	48,365	67448,208
2012	62,698	1831,059	39,873	87890,834
2013	57,174	1877,817	43,725	90135,233
2014	72,870	2503,643	34,307	120174,887

İndeks değerleri farklı gelir gruplarına göre hesaplandığında çok daha detaylı sonuçlar vermektedir. En düşük gelir gruplarını gösteren 1. ve 2. %20'lik gelir grubu dilimlerinde yeni sunu içinden konut satın alabilirlik indeks değeri başlangıç yılında çok düşüktür (Grafik 9). Bölgeler düzeyinde farklılaşsa da en düşük iki gelir grubunda konut satın alabilirlik indeks değerleri 2006-2011 yılları arasında düzenli bir artış göstermiştir. Ancak bu artış standart bir konutu satın almaktan çok uzaktır. Bu iki gelir grubunun, %20 ön ödemeli ve mortgage faiz oranlarına göre, mevcut gelirleri doğrultusunda yeni konut sunusu içinden standart bir konutu satın alarak mülk konut piyasasına giriş yapmaları olanaklı görünmemektedir. İndeks değerindeki olumlu düzelme 2011 yılından sonra dalgalanma eğilimi göstermektedir. 2014 yılında tüm NUTS1 bölgelerinde düşme eğiliminde olsa da İstanbul ve Ege bölgesindeki düşüş diğer bölgelere oranla daha yüksektir. Dolayısıyla bu iki bölgede, dar gelir grupları için konut satın alabilirliğin daha olanaksız olduğunu söylemek yanlış olmaz.



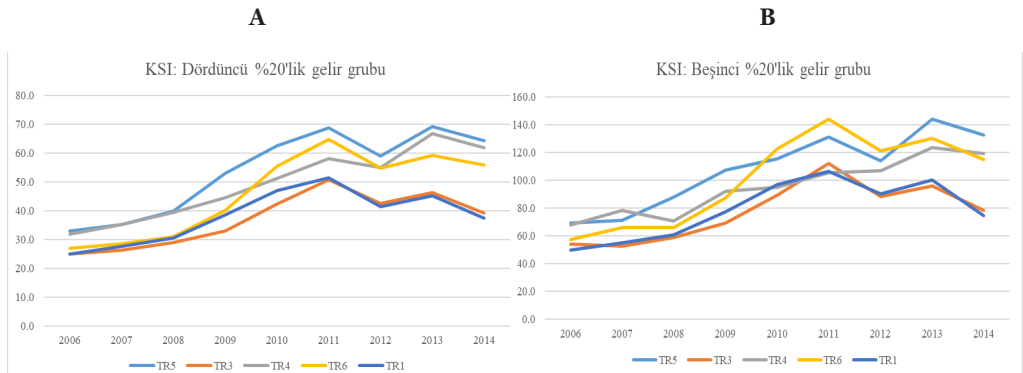
Grafik 9: Birinci ve ikinci %20'lik gelir grupları düzeyinde konut satın alabilirlik indeksi (Hazırlayan: Yazarlar).

Üçüncü %20'lik gelir grubu indeks değerleri de benzer bir seyir izlemiştir. 2006-2008 yıllarında çok düşük olan indeks değeri 2008'den itibaren yükselme eğilimine girse de en yüksek değere ulaştığı 2013 yılında bile orta gelir grupları için yeni konut sunusundan standart bir konutun satın alınabilirliği zordur. NUTS 1 bölgeleri içinde İstanbul ve Ege bölgesinde indeks değerleri tüm yıllar boyunca en düşük değeri vermektedir ve 2014 yılında gözlemlenen düşüş yine bu iki bölge için konut satın alabilirlik probleminin çok daha büyük olduğunu göstermektedir (Grafik 10).



Grafik 10: Üçüncü %20'lik gelir grubu düzeyinde konut satın alabilirlik indeksi (Hazırlayan: Yazarlar).

En üst gelir gruplarına ait indeks değerlerindeki artış diğer gelir gruplarına göre çok daha belirgindir ve adeta sıçrama göstermiştir. Özellikle en üst gelir grubundaki artış dikkat çekicidir. 2014 yılında indeks değerlerindeki düşüşten, diğer gelir gruplarına benzer biçimde, en fazla İstanbul ve Ege bölgelerinin etkilenmiş olduğu görülmektedir (Grafik 11).



Grafik 11: Dördüncü ve beşinci %20'lik gelir grupları düzeyinde konut satın alabilirlik indeksi (Hazırlayan: Yazarlar).

Tüm grafiklerde dikkat çeken iki nokta olmuştur. Her bir gelir grubu için İstanbul ve Ege bölgesinde konut satın alabilirlik indeks değerleri diğer bölgelerden daima daha düşüktür ve indeks değerlerinin düşüğe geçtiği yıllarda yine bu iki bölgedeki düşüş diğer bölgelere oranla çok daha belirgindir. Dolayısıyla bu iki bölgede, gelir düzeyi ve konut fiyatı bağlamında, yeni sunu içinden konut satın alabilirliğin daha kırılğan olduğunu söylemek yanlış olmaz. Diğer dikkat çeken nokta ise indeks değerlerinin düşüğe geçtiği yıllarda, üst iki gelir grubunda gözlemlenen düşüşün alt gelir gruplarından daha fazla olduğudur. Konut fiyatındaki değişimlerden bu iki gelir grubu daha fazla etkilenmektedir. Üst gelir grupları talep piyasası büyüklüğünü belirleyen gruplardır ve görülen odur ki piyasa koşullarında bu gelir gruplarının aleyhine gelişecek durumlar talep piyasasında daralma etkisi yaratacaktır. Düşük gelir grupları ise her koşulda, piyasa konutları içinden standart bir konutu satın alabilirlikten uzaktır.

İndeks değerleri farklı gelir grupları için, bölgelerin farklılıkları da dikkate alınarak, talep ve sunuya dönük farklı konut politikaları geliştirmenin kaçınılmaz olduğunu göstermektedir. Şüphesiz, bu kurguda hem talep hem sunu tarafı için uygulama araçları ve finansal araçlar farklılaşacaktır. Piyasa genel eğilimleri doğrultusunda, öncelikli politikaların üst gelir grubunun talep daralmasını önleyecek şekilde geliştirileceği beklenir. Bu bağlamda hedef sunu piyasasının dinamiklerini gözeterek orta ve üst gelir gruplarını piyasada tutmayı amaçlayan ekonomi temelli politikalar olacaktır (bu kapsamdaki yakın dönemli politikalar bağlamında bkz. Çelik, 2018). Ancak burada gözetilmesi gereken grup, öncelikle, piyasa dinamiklerince dışlanmış, sistem dışına itilmiş dar gelir grupları olmalıdır. Temel konu dar gelir gruplarını konut piyasasından dışlamayan ve dar gelirliler için sosyal konut politikalarını içeren çok boyutlu ve geniş kapsamlı politikaların tartışmaya açılmasıdır.

İndeks değerleri özellikle İstanbul ve Ege bölgesinde konut sahibi olmanın orta ve dar gelir grupları için olanaksız olduğunu göstermektedir. Bu nedenle, analizlerin coğrafi bölgeler bazında derinleştirilmesi ve politikaların bölgeler bazında geliştirilmesi zorunludur.

5. Genel Değerlendirme

Analiz sonuçları artan konut sunusuna ve gelir düzeyine rağmen, en düşük iki gelir grubunun yeni konut sunusu içinden standart bir konutu satın alabilirliklerinin olanaklı olmadığını göstermektedir. İndeks değerleri coğrafi bölgeler bazında da farklılaşmaktadır. İstanbul ve Ege bölgeleri tüm gelir grupları için konut satın alabilirliğin en düşük olduğu bölgelerdir.

Dar gelir grupları için satın alabilirlik indeksi pozitif yönde ivme kazanmış olsa bile en alt %20'lik gelir grubu indeks değeri 25'in üstüne, en alt ikinci %20'lik gelir grubu indeks değeri 35'in üstüne çıkamamıştır. Bu indeks değerleri, mevcut finansal olanaklar ve belirlenen koşullar altında dar gelir gruplarının yeni konut sunusundan standart bir konutu satın alabilirliğinin olanaksız olduğunu göstermektedir. Bu iki gelir grubunun konut edinebilirliğinde gelirleri yanı sıra, sunulan finansal olanaklar ve en çok da piyasa konutlarının satış fiyatı temel belirleyici durumundadır.

En iyi gelir düzeyine sahip dördüncü ve beşinci %20'lik gelir gruplarının satın alabilirlik durumları ideal indeks değerine çok yakın ya da üstündedir. Bu iki gelir grubunda talep konut fiyatından ziyade ekonomideki dalgalanmalar ve faiz oranları tarafından belirlenmektedir.

Bulgular, üst gelir gruplarının yeni konut sunusu hacminin belirleyicisi olduğunu göstermektedir. Bu durum piyasanın hedefleriyle tutarlıdır. Sunu hacmini belirleyen dördüncü ve beşinci %20'lik gelir grupları ekonomik dalgalanmalar ve faiz oranlarındaki artışa kısa sürede tepki vermektedir. Dar gelir grupları ise tamamiyle sistemin dışındadır. Yeni konut sunusundan konut satın alabilmeleri mümkün değildir. Konut fiyatındaki düşüş satın alabilirliklerini çok küçük oranda artırsa da hiçbir koşulda piyasanın aktörü olmaları ve piyasanın içinde kalmaları söz konusu değildir.

Yeni konut sunusu dışında kentin mevcut stokunun dar gelir grupları için olası sunu piyasası olma ihtimali bulursa da özellikle kentsel dönüşüm yasasının getirdiği yeniden geliştirme eylemleri bu grubu yine piyasanın dışına itmektir. Dolayısıyla dar gelir grupları için konut satın alabilirlik problemi oldukça büyük bir problem halini almaktadır.

İndekse bağlı tüm bu değerlendirmeler ötesinde belirtilmesi gereken, Habitat II bildirgesinde vurgulandığı gibi konutun bir insalık hakkı olduğudur. Kavramsal tartışmalarda yaşanan zemin kayması gözden kaçırılmamalı, konut satın alabilirlik piyasanın dinamiklerinin sürdürülebilirliği anlamına indirgenmemelidir. Talep piyasasının asal unsurları görülen orta ve üst gelir gruplarının yarattığı talep büyüklüğünü, dolayısıyla, sunu piyasasının dinamiklerini gözetmeye odaklanmış politikalar dar gelir gruplarını tamamiyle sistem dışı bırakmıştır. Bu kabul edilemez bir eksen kaymasıdır ve satın alabilirlik konusunun konut hakkından piyasa maksimizasyonu konusuna kaymasıdır. Araştırma bulguları dar gelir gruplarının mülk konut piyasasından dışlandıklarını göstermektedir. Buna karşın bu grupların barınma haklarına karşılık verecek ne sosyal konut politikaları ne de planlama uygulama araçları vardır.

Coğrafi bölgelerdeki farklılaşmalar, konuta dönük politikaları ülke bütünü yanı sıra yerel ölçekte geliştirmenin önemini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla hem yeni hem de mevcut konut sunusuna dönük politikalar dar gelir gruplarını kapsayıcı olmalı ve yerel koşullar ile ilişkilendirmelidir. TOKİ kanalıyla devletin sunu piyasasının temel aktörlerinden biri haline gelmesi dar gelir grupları lehine kullanılmalıdır.

Son olarak şunu belirtmekte fayda vardır. Konut piyasası analizleri kapsamlı ve sürekliliği olan veri ile doğru bir şekilde yapılabilir ve güvenilir sonuçlar verebilir. Kentler düzeyinde konut satış verisi, konut stokunda boşluk oranları, kira değerlerinin dağılımı gibi temel verilerin olmaması bu analizlerin yapılabilirliği önündeki en büyük engeldir. Oysa gerçeklerle örtüşen politikalara yön verebilecek analizlerin yapılabilmesi bu verilerin sağlanması ile mümkündür.

Bu çalışma konut satın alabilirlik konusuna odaklanmıştır. Elde edilebilir veri doğrultusunda, araştırma bulguları 2006-2014 yıllarını yansıtmaktadır. 2015 sonrasında ülke ekonomisinde olumsuz yönde yaşanan değişimlerin konut satın alabilirlik üstündeki etkilerini yansıtmak önem

kazanmıştır. Elde edilebilir veri doğrultusunda çalışmanın 2015 sonrası dönemi yansıtacak şekilde güncellenmesi yeni bir araştırma olarak ortaya konabilir. Dar gelir grupları için en önemli problemlerden biri de mevcut gelirleri doğrultusunda gereksindikleri konutu kiralayabilmektir. Bu da ayrı bir araştırma konusu olarak ihmal edilmemesi gereken bir konudur.

Bilgilendirme ve Teşekkür: Bu çalışma AF140121 referans numaralı British Academy projesinin bir parçasından üretilmiştir. Proje desteğinden dolayı British Academy'ye teşekkürü borç biliriz. Konut satış fiyatı verisinin temininde gösterdikleri anlayış ve kolaylık için REIDIN'e teşekkür ederiz.

Kaynakça

- Alkan, L. (2015) "Türkiye'de Yıllar İçerisinde Değişen Konut Kavramı ve Konut Sorunu", Kent Araştırmaları Enstitüsü, Rapor, Ankara.
- Alkay, E., Watkins, C. & Keskin, B. (2018). Explaining Spatial Variation in Housing Construction Activity in Turkey, *International Journal of Strategic Property Management*, 22(2), 119-130, <https://doi.org/10.3846/ijspm.2018.443>
- Arnold, E., Skaburskis, A. (1989) "Measuring Ontario's increasing housing affordability problem", *Social Indicators Research*, 21(5), 501-515.
- Aurand, A. (2010) "Density, Housing Types and Mixed Land Use: Smart Tools for Affordable Housing?", *Urban Studies*, 47(5), 1015-1036.
- Bogdon, A.S., Can, A. (1997). "Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches", *Real Estate Economics*, 25(1), 43-80.
- Bourassa, S.C. (1996) "Measuring the Affordability of Home-ownership", *Urban Studies*, 33(10), 1867-1877.
- Bramley, G. (1994) "An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact", *Housing Studies*, 9(1), 103-124.
- Bramley, G., Karley, N.K. (2005) "How Much Extra Affordable Housing is Needed in England?", *Housing Studies*, 20(5), 685-715.
- Buğra, A. (1998) *The Immoral Economy of Housing in Turkey*, Joint Editors and Blackwell Publishers.
- Bunting, T., Walks, R.A., Fillion, P. (2004) "The Uneven Geography of Housing Affordability Stress in Canadian Metropolitan Areas", *Housing Studies*, 19(3), 361-393.
- Chen, J., Hao, Q., Stephens, M. (2010) "Assessing Housing Affordability in Postreform China: A Case Study of Shanghai", *Housing Studies*, 25(6), 877-901.
- Chiu, R.L. (1996) "Housing Affordability in Shenzhen Special Economic Zone: A Forerunner of China's Housing Reform", *Housing Studies*, 11(4), 561-580.
- Çelik, Ö. (2018). "Yeni Konut Kampanyaları ile Tanışın: Fedakar Borçluluk", *Ayrıntı Dergi*, Kasım/Aralık 2018, Sayı 28, 70-78.
- Çoban, A.N. (2012) "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası", *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75-108.
- Glaeser, E.L., Gyourko, J. (2003) "The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability", *FRBNY Economic Policy Review*, 21-39.
- Glaeser, E.L., Ward, B.A. (2009) "The Causes and Consequences of Land Use Regulation: Evidence from Greater Boston", *Journal of Urban Economics*, 65, 265-278.

- Green, R.K. (1999) "Land Use Regulations and the Price of Housing in a Suburban Wisconsin County", *Journal of Housing Economics*, 8(2), 144-159.
- Linneman, P., Megbolugbe, I. (1992) "Housing affordability: myth or reality?", *Urban Studies*, 29(3/4), 369-392.
- Malpezzi, S. (1996) "What Has Happened to the Bottom of the U.S. Housing Market?", *Urban Studies*, 33(10), 1807-1820.
- Mayer, C.J., Somerville, C.T. (2000) "Land Use Regulation and New Construction", *Regional Science and Urban Economics*, 30(6), 639-62.
- Mayo, S., Sheppard, S. (1996) "Housing Supply Under Rapid Economic Growth and Varying Regulatory Stringency: An International Comparison", *Journal of Housing Economics*, 5(3), 274-289.
- Norris, M., Shiels, P. (2007) "Housing Affordability in the Republic of Ireland: Is Planning Part of the Problem or Part of the Solution?", *Housing Studies*, 22(1), 45-62.
- Özkan, H.A., Türk, Ş.Ş. (2016). "Emergence, formation and outcomes of flexibility in Turkish planning practice", *International Development Planning Review*, 38(1), 25-53.
- Paris, C. (2007) "International Perspectives on Planning and Affordable Housing", *Housing Studies*, 22(1), 1-9.
- Quigley, J.M., Raphael, S. (2004) "Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable?", *The Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191-214.
- Resmi Gazete (1930) Resmi Gazete, 14/04/1930, R.G. No: 1471
- Resmi Gazete (1933) Resmi Gazete, 21/06/1933, R.G. No: 2433
- Resmi Gazete (1948) Resmi Gazete, 06/07/1948, R.G. No: 6950
- Resmi Gazete (1953) Resmi Gazete, 29/07/1953, R.G. No: 8470
- Resmi Gazete (1956) Resmi Gazete, 16/07/1956, R.G. No: 9359
- Resmi Gazete (1959) Resmi Gazete, 29/07/1959, R.G. No: 10265
- Resmi Gazete (1965) Resmi Gazete, 02/07/1965, R.G. No: 12038
- Resmi Gazete (1966) Resmi Gazete, 30/07/1966, R.G. No: 12362
- Resmi Gazete (1981) Resmi Gazete, 30/06/1981, R.G. No: 17396
- Resmi Gazete (1984) Resmi Gazete, 17/36/1984, R.G. No: 18344
- Resmi Gazete (1985) Resmi Gazete, 09/05/1985, R.G. No: 18749
- Resmi Gazete (2007) Resmi Gazete, 06/03/2007, R.G. No: 26454
- Resmi Gazete (2012) Resmi Gazete, 31/05/2012, R.G. No: 28309
- Şenyapılı, T. (1998) *Cumhuriyet'in 75. Yılı Gecekonduunun 50. Yılı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı, İstanbul.*
- Skaburskis, A. (2004) "Decomposing Canada's Growing Housing Affordability Problem: Do City Differences Matter?", *Urban Studies*, 41(1), 117-149.
- TCMB (2016) Konut kredisi faiz oranları, 2016.
- Tekeli, İ. (1982) *Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım*, Konut 81, Kent Koop Yayınları: 20, Ankara.
- Tekeli, İ. (1994) *The Development of the Istanbul Metropolitan Area: Urban Administration*, IULA-EMME, İstanbul.
- TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) (2015) <http://toki.gov.tr> (last visited on November 1st, 2015).
- TUIK (2015a) Sıralı %20'lik gruplar itibarıyla yıllık hanehalkı kullanılabilir gelirinin dağılımı, 2015.

- TUIK (2015b) İstatistiksel Tablolar, Üretim Yöntemi ile GSYH, Sabit Fiyatlarla GSYH, Faaliyet Kollarına Göre GSYH
- TUIK (2016a) Bina İnşaatı Maliyet Endeksi ve Değişim Oranları, 2016.
- TUIK (2016b) Tüketici Fiyat Endeksi, 2016.
- TUIK Haber Bülteni (2015) İstatistiklerle Aile, Sayı: 18624, 5 Mayıs 2015.
- Türel, A. (1989) “1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler”, *ODTÜ MFD*, 9(1), 137-154.
- Türel, A. (2002) “Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Konut Politikaları Bulgular ve Öneriler”, *Konut Kurultayı*, Ankara, 61–83.
- Türk, S.S. & Altes, W.K.K. (2010) “The Planning System and Land Provision for Social Housing in Turkey”, *Housing Finance International*, Vol. XXV, No. 1, 26-34.
- Whitehead, C. (1991) “From need to affordability: an analysis of UK housing objectives”, *Urban Studies*, 28(6), 871–887.
- Yip, N.M., Lau, K.Y. (2002) “Setting rent with reference to tenants’ affordability: public housing rent policy in Hong Kong”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(4), 409–418.