

Depremle Açığa Çıkan Yeni Mağduriyetlerden Biri: İpotekli Konut Kredileri

Ahmet Suvar Aslan

Deprem, bir doğa olayı olmasının yanında şehircilik ilkelerinden uzaklaştığı ölçüde yıkıcılığı artan bir felaket olarak karşımıza çıkmaktadır. 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli 7,8 ve 7,6 büyüklüğündeki iki çok büyük deprem birçok ili etkiledi. Bu depremleri 20 Şubat tarihinde 6,4 büyüklüğündeki Hatay depremi takip etti ve bu depremler resmi sayılarla 50.783¹ insanın ölümüyle sonuçlandı. Bu yazıda, deprem sonrası mağduriyetin Türkiye’de daha önce yeterince tartışılmamış bir yönü inceleniyor: ipotekli konut kredisi almış ev sahiplerinin yaşadığı mali sıkıntı. Bu tür bir mağduriyetin, kentsel rant üzerinden sermaye birikim hırsını şehirlerin dayanıklılığı ile şehircilik ilkelerinden daha öncelikli tutan bir konut politikasının doğrudan bir sonucu olduğu iddia ediliyor. Tartışmayı bu mağduriyet biçimine odaklayarak, şehir planlama, konut politikaları ve doğal afetlerin finansal yansımalarının keşiştiği literatüre katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

Türkiye’de Kahramanmaraş ve Hatay’da meydana gelen son depremler, yalnızca büyük can kayıplarına ve fiziksel yıkıma neden olmakla kalmadı, aynı zamanda birikimlerini ve gelecekteki kazançlarını ipotekli konut kredisi (İKK) aracılığıyla bir ev satın almaya yatıran hayatta kalanların mali kırılma noktalarını da ortaya çıkardı. Bu felaketlerin ardından, bu kişiler artık hayatlarını yeniden inşa etmenin ürkütücü ihtimaliyle karşı karşıya kalırken, aynı zamanda ipotek borcunun mali yüküyle de boğuşuyorlar.

Barınma en temel insani ihtiyaçlardan biridir ve sosyal bir devletin bu ihtiyaca cevap vermesi gerekir. Devlet isterse düzenleyici rolü ile isterse de üretici rolü ile bu temel ihtiyaca cevap verebilir. Ülkemizde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) aracılığıyla devlet, konut üretiminde her rolü oynayabilecek donanıma sahiptir. Madden ve Marcuse’un (2016) kitaplarında konutun farklı oyuncular

için hangi anlamlara geldiği sarıh bir şekilde gösterilmişti. Konuta barınma amacı ile bakan perspektif onun kullanım değerini öne çıkarılmaktadır ve bu da konutun kavrayışını yuva ile eşleştirmektedir. Bourdieu’nün (1995) alan kavramına atıfla, alanda birbirleri ile güç savaşında olan farklı oyuncular dâhil birçok oyuncu konuta, alınıp satılan bir meta olarak bakan, onu değişim değeri olarak gören bakışa sahiptir. Değişim değerini öne çıkaran oyuncular içinde finans kurumlarından gayrimenkul geliştiricilerine, konutu bir birikim aracı olarak gören bireysel yatırımcıya, konut projelerinden kâr amacı güden TOKİ’ye ve hatta İKK ile konut satın alanların bir kısmına kadar çok büyük bir topluluktan bahsetmekteyiz.

Kentlerimize yön veren anlayışın, konutu meta olarak gören yaklaşım olduğunu şehircilik ilkelerinden uzaklaşarak tarım alanlarının, dere yataklarının, jeolojik sakıncalı alanların imara açılmasından anlayabiliyoruz. Sonuç ise ne yazık ki yıllarını bir yuvası olsun diye finans kurumlarına rehin eden insanların, o yuvalarının bir doğa olayı ile yok olmasıyla neticeleniyor. Yaşadığımız deprem felaketi maalesef bu durumun en yakın örneği oldu.

Bu konunun kentsel planlama ve konut politikası boyutlarını incelemenin yanı sıra, bu mali sıkıntıların ortaya çıktığı bağlamı daha iyi anlamak için ipotek literatürüne kısa bir genel bakış sağlamak çok önemlidir. Türkiye’de İKK ile ilgili mevzuatın 2007’de yapılmasından bugüne bu krediler kentsel mekânın değişmesi ve gelişmesinde önemli bir rol üstlenmişlerdir. İKK ile ilgili farklı alanlarda geniş bir literatür bulunmaktadır. Konut politikalarını merkeze alan şehir planlama alanında ise bu literatürde öne çıkan bazı başlıklar şunlardır: Yüksek konut maliyetleri ve krediye sınırlı erişim, birçok hane için ev sahibi olmanın önünde engeller oluşturduğundan, konuta erişilebilirlik sorunları literatürde sıkça işlenen bir temadır. Bourassa ve Grigsby (2000) erişilebilir konut problemi

açısından vergi indirimlerinin piyasaya etkisini tartışırken, Bramley (2000) faiz oranların etkisine bakmıştır. Aalbers (2008) ise gelir dağılımı, konut fiyatları ve ipotek kredisi uygulamaları arasındaki ilişkiye odaklanmıştır. İKK üzerinden yapılan bir diğer tartışma ise konutun finansallaşması üzerinedir. Aalbers (2017) konutun finansallaşmasını ve bunun finansallaşma biçimlerinden biri olarak ipoteg dayalı menkul kıymetlerle (Mortgage-Backed Securities, MBS) ilişkisini tartışmıştır. MBS'nin ipotek borcunu menkul kıymetleştirmek için nasıl kullanıldığını ve bu sürecin konutun finansallaşmasına nasıl katkıda bulunduğunu açıklamıştır. İKK ve konut politikaları literatürdeki mevcut araştırmalar, deprem gibi doğal afetlerin ardından ortaya çıkan benzersiz zorluklara sınırlı bir ilgi göstermiştir.

Bu makalede, İKK literatüründen elde edilen içgörüler, şehir planlama, konut politikaları ve depremlerin ardından ipotekli kredi kullanan hanelerin karşılaştığı mali mücadelelere ilişkin analizle birleştirilerek, bu yeni mağduriyet biçimine katkıda bulunan faktörlerin daha kapsamlı bir şekilde anlaşılmasını sağlamak amaçlanmıştır. Bu disiplinlerarası yaklaşım, ipotek piyasası, kentsel dayanıklılık ve doğal afetlerin mali yansımaları arasındaki karmaşık etkileşimi keşfetmemize olanak tanıyacak ve böylece etkilenen hanelerin yaşadığı mali sıkıntıyı hafifletmek için potansiyel politika müdahalelerine ve stratejilerine ışık tutacaktır.

İpotekli Konut Kredileri (İKK)

Dünyanın birçok ülkesinde konut edinme yöntemlerinden biri olarak ipotekli konut kredileri kullanılmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri gibi küresel kuzey ülkelerinin birçoğunda İKK piyasası ekonominin en önemli pazarlarından birini oluşturmaktadır. Özet olarak anlatmak gerekirse, İKK, konut satın almak isteyen kişilerin finans kurumlarından uzun vadeli, düşük faizli kullandıkları krediler olarak tanımlanabilir. Kredi veren kuruluş krediyi alacak kişi için bir kredi skoru sistemi uygular. Bu kredi skoru sistemi çeşitli algoritmalar ile kişilerin kullandıkları krediyi geri ödeyip ödemeyeceklerini tahmin etmeye çalışır. İyi kredi skoru olan birinin İKK alabilmesi mümkün olurken, bu skoru düşük olan birinin kredi ile konut alabilmesi mümkün değildir. Skor sistemi, kapitalist piyasa şartlarının yalın görülebildiği bir yapıya sahiptir.

Barınma sorunu yaşayan dar gelirli vatandaşların kredi puanları da düşük olmaktadır. Çünkü çoğunlukla bu kişiler gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilmek için finans kurumlarına hâlihazırda borçludurlar ve bu borçlarını Karaçimen'in (2015) de saptadığı üzere geciktirerek ödemektedirler. Dolayısıyla kredi alabilmek için yeterli skora sahip değillerdir. Diğer taraftan ise İKK ile konut alabilen toplumsal kesimler/vatandaşlar artan konut fiyatlarıyla birlikte hiçbir şey yapmadan toplam mal varlıklarını artırabilmektedir. Aalbers'e göre (2008) artan İKK kullanımları, konutların fiyatlarının yükselmesine de neden olmaktadır. Düşük kredi skoru, İKK alınmasının önüne geçerken, yükselen konut fiyatlarıyla oluşan kent rantından bu kesimlerin dışlanmasına sebep olmaktadır. Böylece var olan eşitsizliklere yeni bir eşitsizlik tabakası eklenmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının verilerine göre 2012 Aralık ayından 2022 Aralık ayına geçen sürede Türkiye genelinde ortalama bir konut reel olarak %531,25 değerlenirken, bu oran ülkenin en kalabalık şehri İstanbul özelinde de %531,20 ile yaklaşık aynı oranda gerçekleşmektedir. Hızla değerlenen konut piyasasına girmenin geçen yıllar içinde dar gelirliler için daha da imkânsızlaşmış olduğunu bu veriler ortaya koymaktadır.

Ülkemizdeki konut fiyatlarının enflasyondan arındırılmış reel hesaplama göre ne kadar fazla değer kazandığına baktığımızda İKK pazarından dışlanan dar gelirli milyonların kaybının büyüklüğü daha iyi anlaşılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının verilerine göre 2012 Aralık ayından 2022 Aralık ayına geçen sürede Türkiye genelinde ortalama bir konut reel olarak %531,25 değerlenirken, bu oran ülkenin en kalabalık şehri İstanbul özelinde de %531,20 ile yaklaşık aynı oranda gerçekleşmektedir. Hızla değerlenen konut piyasasına girmenin geçen yıllar içinde dar gelirliler için daha da imkânsızlaşmış olduğunu bu veriler ortaya koymaktadır.

Türkiye'de hızla artan konut fiyatları şehirlerin önce saçaklanmasına ve sonrasında giderek saçılmasına, tarım alanlarının, dere yataklarının imara açılmasına, şehircilik ilkelerinden gittikçe uzaklaşılmasına ve dirençli kent kavramının göz ardı edilmesine yol açacak etkilere sebep oldu. Mekânı kullanma kararlarının değişim değeri üzerinden belirleniyor olması, bir kentin doğa olayları karşısında dirençsiz olacağı, uygun olmayan alanların yerleşime açılacağı anlamına

gelmez. Buna karşın, denetleme işlevinin gücünü kaybettiği toplumlarda arazi kullanım kararlarının değişim değeri üzerinden belirlenmesi ile kentlerin dirençli olmaması arasında güçlü bir ilişki olduğu söylenebilir. Bunun yanında, mekân kullanım değeri üzerinden planlayabiliyor olsaydık, projeksiyonların üzerinde nüfusu barındıracak gelişme alanları yaratan imar planları onaylanmazdı. Böylece, örneğin tarım alanları üzerinde plan kararlarıyla getirilen imar baskısı çok daha az olurdu.

Türkiye’de konutu zenginleşmenin bir aracı olarak görme yaklaşımının artan meşruiyeti, onu arzulan bir nesneye de dönüştürmüştür. Bu artan talebe karşın ülkemizdeki konut sahiplik oranları düşmektedir. Aslan’ın (2021) çalışmasına göre, 2007’den 2019’a kadar geçen süre içinde Türkiye’deki konut sahiplik oranı %60,8’den %58,8’e düşmüştür. Diğer taraftan yine aynı çalışmaya göre, aynı tarih aralığında

İKK ile konut edinme oranları %1,7’den %8,4’e yükselmiştir. Konut talebi artmış, konut sahipliği için yeni bir finansal araç sisteme dahil olmuş ve kullanımı yıllar içinde yükselmiştir. Diğer taraftan, yukarıda da aktarıldığı üzere konut fiyatlarının da hızla artması neticesinde konut sahiplik oranları düşmüştür.

Hatay’da Deprem Gerçeği ve İpotekli Konut Kredileri²

Deprem sonrasında yapıların durumlarını doğru ve hızlı bir şekilde tespit edebilmek gelecek için kararları sağlıklı alabilmek için önemlidir. Deprem sonrası yapı stokunun durumunu tespit etmek için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, depremden etkilenen yapıları, etkilene derecelerine göre sınıflandırmıştır. Buna göre yapılar hasarsız, az hasarlı, orta hasarlı, ağır hasarlı, acil yıkılacak ve yıkık olarak sınıflandırılmaktadır.³

Resim 1-6. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının hasar tespitinde kullandığı sınıflandırmaya göre resimler: 1. Hasarsız, 2. Az Hasarlı, 3. Orta Hasarlı, 4. Ağır Hasarlı, 5. Acil Yıkılacak ve 6. Yıkık (Kaynak: <https://hasartespit.csb.gov.tr/>)



Bakanlık tarafından belirlenen sınıflandırmada, hasarsız ve az hasarlı olarak belirlenen yapılarda yaşayanlar teorik olarak evlerine dönebilirler. Bu yapıların tadilat ve benzeri masraflarının önemli olmaması öngörülmektedir. Ancak, ağır hasarlı, acil yıkılması gereken ve yıkık yapılarda yaşayanların evlerine geri dönme şansları bulunmamaktadır. Bu nedenle, bu konularda yaşayan vatandaşların barınma ihtiyaçlarının acil olarak çözülmesi gereklidir.

Yapılan sınıflandırmanın iki tarafındaki yapılar açısından durum net olsa da, orta hasarlı konutlarla ilgili durum belirsiz ve tartışmalıdır. Bu yapıların taşıyıcı elemanlarındaki ince çatlaklar nedeniyle güçlendirme yapılmadan kullanılmamaları gerekmektedir. Bu durum, orta hasarlı konutlarda yaşayanların da barınma sorunlarıyla karşı karşıya olduğunu göstermektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum'un açıklamasına göre, orta hasarlı konutlar, ağır hasarlı konutlar gibi işlem görecektir. Bu kararlar birlikte, vatandaşların yapılarını bakanlık belgeli uzman firmalara denetleterek rapor doğrultusunda güçlendirme veya yıkma kararı alma hakları ellerinden alınmıştır.

Orta hasarlı yapılar için yapılacak laboratuvar testleri sonucunda, ekonomik açıdan güçlendirme seçeneği bulunmaktadır. Bu seçenek,

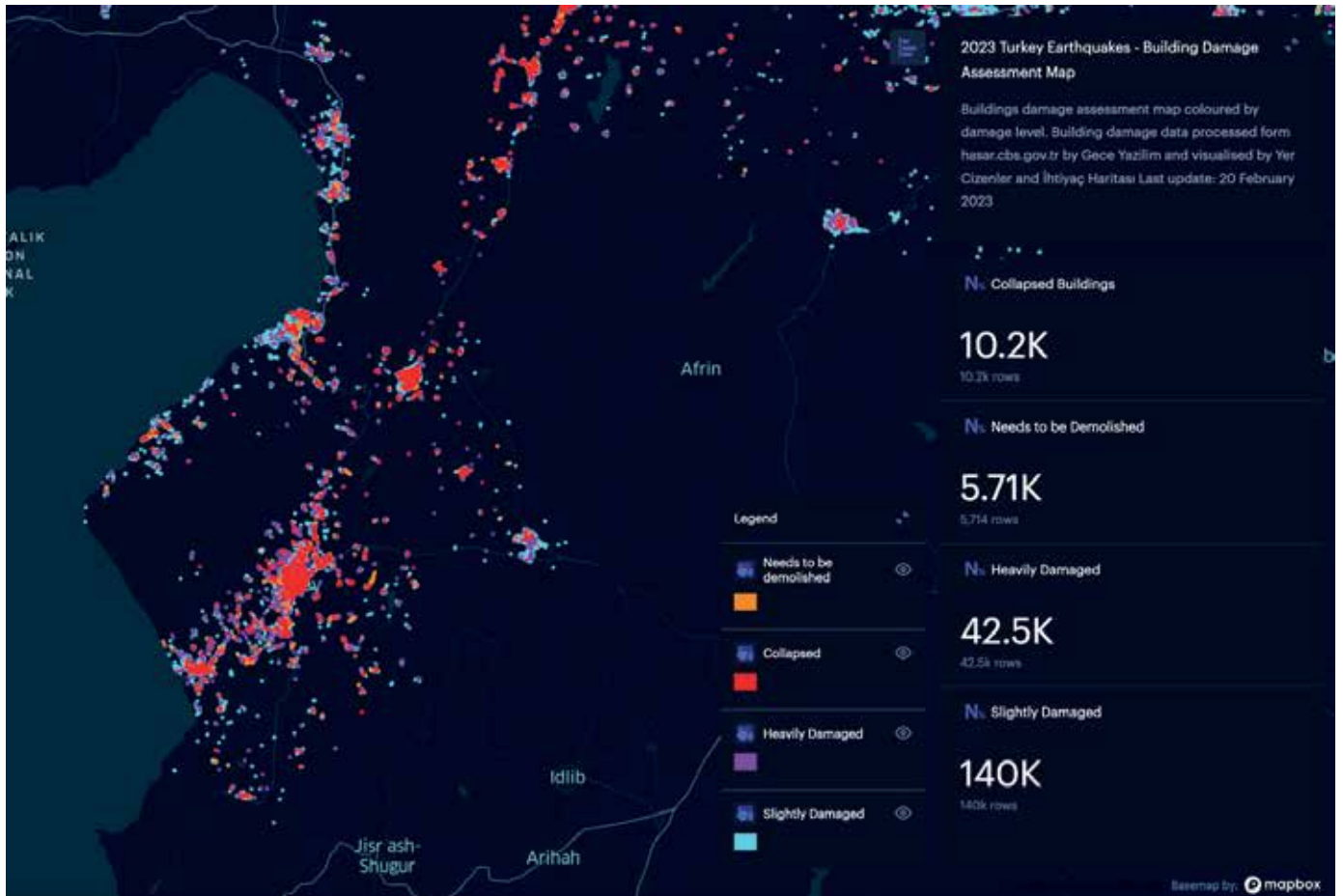
vatandaşların evlerini koruma imkânı sağlarken, mekânın dönüşümü sırasında eskinin varlığını korumaya da yardımcı olmaktadır. Ancak, alınan karar sonucunda bu seçenek ortadan kalkmıştır.

Sonuç olarak, bakanlığın yaptığı sınıflandırma sisteminde yapıların büyük bölümü için netlik sağlanmış olsa da, orta hasarlı konutlar için durum belirsiz ve tartışmalıdır. Yapılacak laboratuvar testleri sonucunda güçlendirme seçeneğinin mümkün olabileceği göz önünde bulundurulması ve bu konuda politikaların gözden geçirilmesi gerekmektedir. Bu sayede, vatandaşların barınma sorunlarına daha adil ve etkili çözümler sunulabilir.

Depremler sonrasında Hatay'daki yıkımın büyüklüğünü Şekil 1'deki harita göstermektedir. Bu harita, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yaptığı bina tespitleri verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

Şekil 1'deki harita yıkımın büyüklüğünü ve nerelerde yoğunlaştığını net olarak göstermektedir. Yıkım merkez ilçe Antakya başta olmak üzere Hatay'da yapılaşmanın olduğu her alanda etkili olmuştur. Bu noktada Hatay'daki konut stokunun deprem öncesi verilerine bakarak bu verileri deprem gerçeği ile birlikte değerlendirmeye çalışacağız.

Şekil 1. 6 Şubat 2023 depreminde hasar gören yapı stoku (Kaynak: <https://hasar.6subatdepremi.org/>).



Hatay'ın ortalama hane halkı büyüklüğü 2013 yılında 4,11 iken, bu sayı 2022'de 3,53'e düşmüştür. Aslında, tüm Türkiye'de ortalama hane halkı büyüklüğü azalmaktadır. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığının (2023) Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri raporuna göre Hatay'da 847.380 konut bulunmaktadır. Her bir konutta 3,53 ortalama hane halkı yaşadığı kabul edilirse, tüm Hatay'da yaklaşık 2.991.000 kişiyi barındırabilecek büyüklükte bir konut stokundan bahsediyoruz. Halbuki Hatay'ın 2022 nüfusu 1.686.043'tür. Elbette Hatay'da büyük bir mülteci nüfusu da bulunmaktadır. Resmi verilere göre, Ocak 2023'te Hatay'da 356.361 Suriyeli mülteci bulunmaktaydı. Bu nüfusu eklediğimizde bile hâlâ 2.991.000 kişilik konut stokuna erişilememektedir.

Konutu alınıp satılan bir meta çerçevesinde, değişim değeri eksenli değerlendirmenin sonucu olarak nüfus projeksiyonlarının ötesine geçen imar izinlerinin veriliyor olması, kentlerin yapılaşmaya uygun olmayan alanlarını kaybederek direnç kabiliyetlerini azaltmaktadır. Yakın zamana kadar tarım faaliyetlerinin yürütüldüğü alanlara yüksek yoğunluklu imar izinleri verilmesi neticesinde, projeksiyon nüfus ile konut stokunun barındırabileceği nüfus arasındaki makas açılmıştır. Böylece kentin kırılabilirliği artmış, hatalı mimari proje uygulamalarıyla birlikte sonuçta büyük bir felakete yol açılmıştır.

Hatay'daki boş konut stokunu tahmin etmek kolay olmamakla birlikte bağımsız konut birimi sayısı ve nüfus verisini birlikte değerlendirdiğimizde anlamlı bir sonuç çıkarabilmek mümkündür. Boş konut sorunu elbette sadece Hatay ile ilişkili değildir. Konuta bakış açısındaki dönüşüm ile birlikte, kentlerimizdeki boş konut stokları da artmaya başlamıştır. Artan boş konut stoku konut üretimindeki arz talep dengesi ile de ilişkilidir. Konutları meta olarak gören yaklaşım onlara olan talebin de artmasına yol açmaktadır. Hatay'daki mevcut konut stokunun barındırabileceği nüfus, ilin mülteciler dahil toplam nüfustan yaklaşık olarak 1 milyon daha fazlasıdır. Konutu alınıp satılan bir meta çerçevesinde, değişim değeri eksenli değerlendirmenin sonucu olarak nüfus projeksiyonlarının ötesine geçen imar izinlerinin veriliyor olması, kentlerin yapılaşmaya uygun olmayan alanlarını kaybederek direnç kabiliyetlerini azalt-

maktadır. Yakın zamana kadar tarım faaliyetlerinin yürütüldüğü alanlara yüksek yoğunluklu imar izinleri verilmesi neticesinde, projeksiyon nüfus ile konut stokunun barındırabileceği nüfus arasındaki makas açılmıştır. Böylece kentin kırılabilirliği artmış, hatalı mimari proje uygulamalarıyla birlikte sonuçta büyük bir felakete yol açılmıştır.

Hatay ili de Türkiye genelinde yaşanan ipotekli konut kredilerine artan talepten azade değildir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, Hatay'da 2013'ten 2023'e geçen süre zarfında 208.153 konutun satıldığı görülmektedir. Bu konutların 53.547'sinin satışında İKK kullanılmıştır ki bu da toplam satışın %25,7'sine tekabül etmektedir. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığının (2023) raporuna göre Hatay'da 241.212 bağımsız konut birimi yıkılmış, acil yıkılacak, ağır hasarlı veya orta hasarlıdır. Ancak İKK ile satılan konutların kaçının yıkıldığı, acil yıkılacak, ağır hasarlı veya orta hasarlı olduğu ise şu aşamada bilinmemektedir. Hatay'da yıkılmış veya daha sonra yıkılacak olan bağımsız konut birimi, toplam stokun %28,5'idir. Yıkım Hatay'ın genelinde de aklın sınırlarını zorlayacak kadar büyük iken, merkez ilçe olan Antakya'daki yıkımın boyutu kentin tüm sistemini değiştirecek büyüklüktedir.

Kamusal yarar yerine konut üretimi üzerinden sermaye birikiminin amaçlandığı kentsel büyümeyi yaşayan Hatay'da yaşanan bu büyük yıkım sonrasında ortaya çıkan sorunlardan biri de evleri yıkılmış veya yapılan inceleme neticesinde daha sonra yıkılacak olan hanelerin karşılaştığı ipotekli konut kredisi borcunun ödenmesine ilişkindir. Deprem ile sevdiklerini, anılarını, birikimlerini, işlerini kaybeden insanların bir kısmı artık var olmayan konutlarının devam eden kredi borcunu ödemek zorunda kalmaktadır. Bu da yaşanan problemlerin üzerine yeni bir katman ekleyerek, yeni bir hayat kurmak zorunda kalan insanların önüne büyük bir engel olarak çıkmaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, ipotekli konut kredisi kullanabilenlerin iyi kredi skorları olduğu bilinmektedir. İyi kredi skoru, beraberinde ülke ortalamasına göre iyi bir gelir anlamına da gelmektedir. Aslan'ın (2019) gösterdiği üzere, İKK kullanabilen kişiler dar gelirli toplumsal tabakadan değildirler. Bu kişiler yoğunlukla orta sınıf ve üzerindeki gelire sahip olan toplumsal tabakalarda yer almaktadırlar. Aslan'ın (2021) çalışma-

sına göre, Türkiye’de ipotekli konut kredilerinin geri ödenmesinde takibe düşen kredi oranları ihtiyaç veya araç kredi oranlarının oldukça altındadır. Aynı çalışma bu durumu Türkiye’de konutun algılanışındaki fark üzerinden değerlendirmekte ve aile içi toplumsal bağların gerektiğinde destek olmasıyla İKK borçlarının ödenmeye devam edebildiğini göstermektedir. Deprem neticesinde her 100 konuttan 61’inin artık var olmayacağı bir ortamda, aile içi bağların ipotekli konut kredisi ödemesinde bir etkisinin kalmayacağını söylemek hatalı olmayacaktır.

Deprem sonrasında yıkılan veya yıkılacak olan yapılardan birindeki konutu için İKK kullanmış olan vatandaşın, kredi ile konut aldığı için zorunlu olan Doğal Afet Sigortaları Kurumu sigortasını yaptırmış olması gerekmektedir. Buna karşın DASK ile güvence altına alınan sigorta bedeli ile konutların satın alınma tutarları arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Endeksa verilerine göre, Ocak 2023’te Hatay’da ortalama konut bedeli 1.307.660 liradır. DASK poliçeleri evin yaşına, büyüklüğüne göre değişebilmekle birlikte İstanbul Boğazı’ndaki bir yalı için bile DASK’ın ödeyebileceği en yüksek tutar 640 bin lirayı geçememektedir. Dolayısıyla Hatay’da kullanılmış bir İKK için yapılan DASK poliçesi üzerinden alınabilecek olan tutar, kullanılan kredi tutarının oldukça altında kalacaktır. Ev İKK ile alındığı için DASK üzerinden elde edilecek olan para, evi yıkılmış olan haneye verilerek onların yeni bir hayata başlamaları için kullanacakları başlangıç sermayesi de olamamaktadır. DASK’tan gelen paraya krediyi veren finans kurumu el koymakta ve bu miktarı kredi borcundan düşerek kalan krediyi depremzedelerden tahsil etmek istemektedir.

İpotekli konut kredisi ile alınan ve deprem sonrası yapılan inceleme sonucu az hasarlı olarak belirlenen bir ev, zorunlu DASK poliçesinden %15 oranında tazminat almaktadır. Ancak, DASK poliçe bedellerinin düşük olması nedeniyle, elde edilen meblağ genellikle tadilat için yeterli olmamaktadır. Diğer yandan, hasarsız evler için DASK’tan alınacak tazminatın %15’ten daha az olacağını düşünmek yanlış olmayacaktır.

Deprem sonrasında evleri yıkılmış olan veya bakanlığın yaptığı tespitler ile yıkılmasına karar verilen konutlar için mülk sahiplerine TOKİ aracılığı ile yeni konutlar inşa edilmektedir. Aynı ilçede birden fazla konutunuz yıkılmış ise yapı-

lacak konutlardan bir tanesine başvuru hakkınız olabilmektedir. Yasal mevzuata göre TOKİ, teslim edeceği konutlar için ilk iki yıl ödemesiz daha sonra ise 18 yıl boyunca faizsiz geri ödeme talep etmektedir.

Sonuç ve Öneriler

Hatay örneğinde kent nüfusunun ihtiyacından çok daha fazla insana hizmet edebilecek konut üretiminin yapılmış olduğuna ve bunun sonucunda, konutların değişim değerini önceleyen bir yapının ortaya çıktığına yazıda dikkat çekilmiştir. Şehirciliğin ana ilkelerinden olan kamusal yarar için bilimsel yöntemlerin kullanılmasından uzaklaştıkça, kentlerimiz sermaye birikim araçlarına dönmüştür. Bunun dolaylı bir yansıması ise İKK kullanan vatandaşlardan konutları yıkılan veya daha sonra yıkılması kararı çıkanların yaşadığı maddi yıkımdır. Yaşanan bu problemin önceden görülmesi ve bunun yaşanmaması için önlemler alınması gerekirdi.

İleride olması muhtemel depremlerde aynı mağduriyetlerin yaşanmaması için birkaç küçük politika önerisinde bulunmak bu çalışmanın çıktularından biridir. İKK kullandıran finansal kurumlar, bu kredileri kullanırken doğal afetlere ilişkin yeterli özeni göstermeli ve bu afetlerin yol açabileceği kayıpları öngörerek kredi verme koşullarını yeniden belirlemelidir. Örneğin deprem riskinin yüksek olduğu bir bölgede kullanılacak olan İKK için faiz oranı ile deprem riskinin düşük olduğu bir bölgede kullanılacak olan faiz oranı değişiklik gösterebilir veyahut kredi ile birlikte kullanılan DASK sigortasının kapsamı ve/veya sigorta bedelleri değiştirilebilir. Bu önleyici tedbirler deprem riskinin yüksek olduğu yerleşimlerde kredi kullanan kişilerin daha yüksek konut kredisi maliyetlerine ve/veya sıkılaştırılmış kredi şartlarına sebep olabilir. Bu politikanın sonuçlarından biri, depremzedelerin doğal afet sonrasında yaşaması oldukça muhtemel olan finansal sorunları azaltmak olabilir. Bir diğer sonuç ise konut piyasasında İKK’ların yol açtığı fiyat artışlarını sınırlandırmak olarak karşımıza çıkabilir.

Konuttan en yüksek kârı elde etmeyi amaçlayan yaklaşım, Türkiye kentlerinin kırılganlığını artırmaktadır. Yaşanan felaketlerin temelinde, kentlerimizi üretirken dirençli bir sistem oluşturmak yerine daha hızlı yoldan konut üretip ekonomik açıdan zenginleşme arzusu yatmaktadır. Bu noktada devletin rolü-

nü yeniden tartışmak soruna çözüm üretebilmek için kaçınılmazdır. Devletin konut alanındaki rolünün büyüklüğünden yazıda bahsedilmiştir. Devlet bu geniş imkânlarını, gelir elde etme amacı ile konut üretmek yerine vatandaşlarının barınma problemini çözebilecek ve dirençli bir şehir üretebilecek yapıya evriltebilir. Böylece yaşanan doğa olayları karşısında kırılğan olmayan, altyapısı çökmeyen, insanların yaşamasını sağlayabilen kentler elde edilebilir.

Başını sokabilecek, çocukları ile birlikte yaşayabilecek bir yuva sahibi olmak isteyen ve bunun için tüm birikimini toplayıp üzerine de kredi çekerek konut sahibi olan çok sayıda insan ve ailesi, geçtiğimiz ay yaşanan üç büyük depremde sağ olarak çıktığı koşulda bile büyük bir kayıp yaşamaktadır. Tüm yılların emeğinin yok olup gitmesinin yanında, DASK sigortasından gelebilecek olan küçük ama yeni bir hayata başlamak için başlangıç basamağı olabilecek tutardaki ödemeye de finans kurumlarının el koymasıyla büyük bir açmazın içine düşmüşlerdir. Var olmayan evlerin devam eden kredileri, hanelerin hayata yeniden başlama güçlerini de azaltmaktadır. Kentleri afetlere dirençli hale getirirken finansal olarak da dirençli bir sistem inşa edilmesi gerektiği açıktır. Konutlara yapılan sigortaların yaşanan yıkımları karşılayabilmeleri ve vatandaşları olmayan evlerin borçlarını ödeme stresine ve yüküne sokmamaları gerekmektedir. Devletin hâlihazırda evi yıkılan ev sahipleri için önerdiği çözümün 18 yıllık bir borç anlamına geliyor olması da hane halklarını bitmeyen borç sarmalına sokmaktadır. İçinde bulunduğumuz bu

sorundan çıkışa giden yol ancak hane halklarını borç sarmalından kurtararak başlayabilir. ■

Ahmet Suvar Aslan, Dr., Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Notlar

1. 22 Nisan 2023 itibarıyla.
2. Makalenin bu bölümü, kaynakçada belirtilen Aposto'da yayımlanan iki yazının genişletilmiş halidir.
3. <https://hasartespit.csb.gov.tr>

Kaynaklar

- Aalbers, M.B. (2008) "The Financialization of Home and The Mortgage Market Crisis", *competition & change*, 12, s.148-166.
- Aalbers, M. B. (2017) "The variegated financialization of housing", *International journal of urban and regional research*, 41(4), s.542-554.
- Aslan, A.S. (2019) "Barınma Problemine Çözüm Olarak Sunulan İpotekli Konut Kredilerine Erişilebilirliğin Değerlendirilmesi", *Megaron*, 14.
- Aslan, A.S. (2021) "Financialization of Housing and Mortgage Debt Repayment Strategies of Households in Turkey", *Journal of Faculty of Architecture*, 38 (2).
- Bourdieu, P. (1995) *Pratik Nedenler*, Kesit Yayınları, İstanbul.
- Bramley, G. (2012) "Affordability, poverty and housing need: Triangulating measures and standards", *Journal of Housing and the Built Environment*, 27, s.133-151.
- Bourassa, S. C., Grigsby, W. G. (2000) *Income tax concessions for owner-occupied housing*.
- Karaçimen, E. (2015) *Türkiye'de Finansallaşma: Borç Kısacığında Emek*, Sosyal Araştırmalar Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Madden, D., Marcuse, P. (2016) *In defense of housing. The politics of crisis*.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Konut Satış Sayıları: <https://biruni.tuik.gov.tr/> (Erişim tarihi: 16.03.2023)
- Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, *2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu*
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Enflasyon Hesaplayıcı: <https://herkesicin.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/ekonomi/hic/icerik/enflasyon+hesaplayici> (Erişim tarihi: 16.03.2023)
- https://multeciler.org.tr/turkiyedeki-suriyeli-sayisi/?gclid=CjwKCAjw_MqgBhAGEiwAnYOAehRGh-N01AtReNIQtC4bTOeNFjXW8QUyvg3f7JpBatO8ABddv8cXR0CbpcQAvD_BwE (Erişim tarihi: 16.03.2023)
- <https://www.hurriyet.com.tr/bilgi/galeri-orta-hasarli-binolar-yikilacak-mi-depremde-zarar-goren-orta-hasarli-evlere-ne-olacak-bakan-kurum-acikladi-42231617/4> (Erişim tarihi: 27.04.2023)
- <https://hasar.6subatdepremi.org/> (Erişim tarihi: 18.03.2023)
- <https://aposto.com/s/640b3908767a98000734f2d0> (Erişim tarihi: 18.03.2023)
- <https://aposto.com/s/akbaba-kredileri-ve-mekanin-finansallasmasi-ii> (Erişim tarihi: 18.03.2023)
- <https://www.trthaber.com/haber/gundem/depremde-can-kaybi-50-bin-783-762132.html> (Erişim tarihi: 29.04.2023)

One of the New Victimizations Revealed by the Earthquake: Mortgaged Loans

Resilient urbanization is essential not only to protect citizens' lives but also to safeguard their savings accumulated over the years against natural disasters. The two major earthquakes that occurred in Kahramanmaraş on February 6, 2023, and the subsequent one in Hatay on February 20, 2023, have left deep wounds in our country. These earthquakes revealed that our urbanization is not resilient and, moreover, that housing production serves no purpose other than enriching individuals. In addition to the suffering experienced, a problem that went unnoticed at first, except by the experts, became apparent to a broader segment of the population after the first month of the earthquake. This problem is the hardship faced by citizens who used mortgaged loans for houses that no longer exist and are still burdened by their debts. This article assesses the economic problems encountered by households, who, in order to become homeowners, commit all their savings and future investments to a financial institution, in the context of their homes being destroyed after an earthquake, with a focus on mortgage loans.