

Boş Konutların Barınma Sorununa Etkisi: İstanbul Örneği

Ahmet Suvar Aslan

Konutun çok boyutlu doğası onu tanımlama, farklı boyutlarının yol açtığı etkileri inceleme adına bilim insanlarına geniş alanlar açmaktadır. Türkiye planlama alanının duayen ismi Tekeli (2009) konutun farklı işlevlerini “(a) bir barınak olma, (b) üretilen bir mal olma, (c) bir tüketim malı olma, (d) yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma, (e) güvence sağlama, (f) toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma, (g) kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact” olarak belirtmektedir. Daha güncel bir tanım, gruplama için Madden ve Marcuse’un yakın zamanda Türkçeye de kazandırılan *Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak* isimli kitabına bakmamız, konutun tüm yönlerini kavrayabilmemiz için faydalı olacaktır. Madden ve Marcuse (2021) konutun farklı boyutlarının kişi ve gruplar için değişen anlamlarını belirtmişlerdir. Buna göre, “İçinde yaşayanlar için konut, yuva ve toplumsal yeniden üretim alanıdır. Pek çok insan için en büyük ekonomik yük iken, başkaları için servet, statü, kâr ya da denetim aracıdır. Onu inşa eden, idare eden ve onun bakımını yapanlar için konut iştir; onu alıp satanlar için spekülâtif kâr, onun finansmanını sağlayanlar için de konut faizdir. Devlet için konut, vergi kaynağı ve vergi indirimi kalemlerinden biri ve aynı zamanda kentlerin yapısı ve işleyişindeki temel bir bileşendir (Madden ve Marcuse 2021:17-18)”. Konutun çok boyutluluğunda temel olan noktalardan biri onun değişim değerine (Harvey, 2015) sahip olmasıdır. Değişim değeri konutu ekonomi piyasasında bir değere dönüştürmekte ve yuva olmanın ötesine taşıyarak alınıp satılabilir bir meta olma yönünü güçlendirmektedir. Bu özelliğin güçlenmesiyle finansal piyasaların da konut alanı ile olan ilişkisi artmış ve konutun bağlamı değişmiştir. Konut böylece finansallaşmanın bir nesnesi haline gelmektedir.

Birleşmiş Milletler’in 2017 tarihli “Yeterli yaşam standardı hakkının bir bileşeni olarak yeterli barınma ve bu bağlamda ayrımcılık yapmama hakkına ilişkin Özel Raportör’ün Raporu’na göre “Konutun finansallaşmasının köken-

leri neo-liberalizme, konut piyasalarının kural-sızlaştırılmasına ve finansal kurumlar tarafından dayatılan ve devletler tarafından kabul edilen yapısal uyum programlarına” dayandırılmaktadır. Ayrıca, konut ediniminde kullanılan ipotekli konut kredilerinin (İKK) finansal piyasalarda alınıp satılabilen birer borsa kâğıdına dönüşerek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ortaya çıkması ile ilişkilendirilmektedir. Konutun algılanışındaki bu dramatik değişimin etkileri dünyanın her ülkesinde ve Türkiye’de aynı ölçekte gerçekleşmemektedir. Elbette bu etkiler ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve İngiltere başta olmak üzere küresel kuzey ülkelerinde hissedilmiştir. Buna karşın piyasaların küresel ağda birbiri ile olan yakın ilişkileri dolayısıyla küresel güney ülkeleri de bu değişimden etkilenmeye başlamıştır. Bu değişim sadece finansal piyasa üzerinden olmamakta, küresel güneydeki ülkelerin konut politikalarını da değiştirmektedir. Bu bağlamda Afrika örneğinden bahseden Jones’un (2012) söyledikleri önemlidir. Jones (2012) ABD’nin Afrika’da İKK sisteminin kurumsallaşması için yapılan girişimleri anlatmaktadır. Küresel güney ülkelerindeki finansallaşmaya ilişkin Lapavitsas (2009), Birleşmiş Milletlerin de vurguladığı üzere, 1970’lerdeki finansal liberalleşmenin incelenmesini önermektedir. Bu dönemdeki özellikle teknolojik değişim de küresel bir etki yaparak finans alanının dünyanın her noktasına erişimini oldukça kolaylaştırmıştır. Konut sistemi küresel ölçekte değişmekte ve bu noktada İKK’lar gerek konutun değişim değerini önceleyerek likitleşmesine yol açmakta, gerekse konut fiyatlarının artmasında kritik bir rol oynamaktadır.

Boş konutların kentleşmeye etkilerine ilişkin araştırmalarda, bu konutların yoğun olduğu yerlerde suç oranlarının yükseldiği yargısı literatürde önemli bir yer tutmaktadır (Latkin ve Curry, 2003; Spelman, 1993; Raleigh ve Galsater, 2014). Jang, Kim ve Song (2018) yeni gelişim alanlarındaki boş konutlarla konut balonu arasındaki ilişkiyi şimdiki-değer modelinden araştırmıştır. Wang ve Immergluck (2019)

ise 2007’de ABD’de öncelikle konut piyasalarında başlayarak daha sonra tüm finansal piyasaları etkisi altına alan küresel ekonomik kriz sonrasında oluşan boş konut sorununun kentsel büyümeye etkisini tartışmıştır.

Arz talep dengesinde oluşan farklılık boş konut stokunu etkilemektedir. Talep arzın altında olduğunda boş konut sayısının artması beklenmektedir. Bununla beraber mahallenin sosyoekonomik yapısı da boş konut stoku için bir değişken olabilmektedir. Yeni yerleşim alanlarında yapılan hızlı kentleşme müdahaleleri beraberinde konut spekülasyonlarına ve konut balonuna sebep olabilmektedir. Bunu engelleyebilenin yolu için Jang, Kim ve Song (2018) bu piyasaların düzenli olarak takip edilmesini ve ayrıca kiralık ve satılık konutların bedellerinin aynı anda yönetilmesini önermektedirler.

Konutun bu çok boyutlu evreninde bu çalışmanın odaklandığı mesele onun barınma ihtiyacı için bir zorunluluk olması, Madden ve Marcuse’un belirttiği üzere bir yuva olmasıdır. Lakin bu yuvaya erişebilmenin maliyeti günümüz Türkiye’inde her geçen gün artmaktadır. Bu artışta önemli rol oynayan faktör finansallaşma sürecidir; bu süreç konuta erişim maliyetlerini artırmaktadır. Değişim değerinin öne çıktığı bu ortamda konutlar daha önce olmadığı kadar sermaye birikim yolu olarak görülmeye başlanmıştır. Bu durum Türkiye gibi inşaat odaklı büyümeyi önceleyen bir ülkede beraberinde boş konut stoklarının artmasını doğurmuştur. Konut balonu ile boş konut sorunu arasında bir ilişki olduğu da Jang, Kim ve Song (2018) tarafından gösterilmiştir. Madden ve Marcuse’un belirttiği üzere konutun anlamı farklı aktörler için değişebilmektedir. Boş konutların oluşmasında etkili olan itici güç, konutun spekülasyon kâr getiren bir meta olmasıdır. Bu aynı zamanda konutun finansmanında önemli bir yer tutan bankacılık sektörünün boş konut stokunun artmasındaki rolünü de göstermektedir. Makale, bu kavramsal yaklaşımı ele almakta ve onu İstanbul üzerinden tartışmaktadır. Türkiye’nin en büyük ekonomisine sahip olan İstanbul’un küresel alanda ülkenin en önde gelen şehri ve aynı zamanda küresel ölçekte yaşanan değişimleri ilk tecrübe eden kent olduğu için araştırmacılar tarafından sıklıkla saha çalışması olarak seçilmektedir. Çalışmada İstanbul’un bu özelliklerinden yola çıkılmış, boş konut stokunun artmakta olduğu önce ampirik olarak gözlemlenmiş, daha sonra ise yapılan çalışmalarda verilerle bu gözlem doğrulanınca

olgunun barınma maliyetine olan etkisinin tartışılması gerektiği ve böylece literatüre katkı yapılabileceği anlaşılmıştır.

Yöntem ve Materyal

Çalışmada kullanılan veri seti farklı kurumlarından derlendi. Bu kurumlar Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Endeksa (gayrimenkul piyasasına ilişkin veri üretip bu verileri ücreti karşılığında üyelerine satan bir firma), Mahallem İstanbul Projesi’dir. Ayrıca boş konut verileri için İstanbul Planlama Ajansı İPA’nın 2021 tarihli “Konut Sorunu Araştırması: İstanbul’da Mevcut Durum ve Öneriler” isimli çalışması bilgileri kullanıldı. İPA’nın çalışması, kentteki boş konut stokunu haritalarla göstermeyi başarmıştır. Çalışmada bu haritalardan faydalanıldı. TÜİK’ten alınan veriler ilçelere göre İKK’lı veya diğer şekilde yapılan konut satışları, ruhsatları, ilçe nüfusları, ilçelerin ortalama hane halkı büyüklükleri, ilçelerin hane halkı geliri ve konut amaçlı inşaatlar için maliyet endeksine ilişkindir. TCMB’den konut birim fiyatlarının değişimleri ile enflasyona ilişkin veri alındı ve bu iki veri birlikte kullanılarak ilçelere göre reel konut birim fiyat değişimi hesaplanabildi. Konut piyasasına ilişkin verilere şeffaf bir şekilde erişmek ülkemizde her zaman mümkün olamamaktadır. Bunun yanında verileri sağlayan, satan kurumlar vardır, ama bu verilerin güvenilirliği tartışma konusu olabilmektedir. Bu çalışmada konut piyasası verisine dair bazı ön kabuller yapmak zorunda kalındı. İstanbul ilçelerine göre konut kira değerleri için Endeksa verisi kullanıldı. Veriye erişimin zor olduğu bir diğer alan ise gelir seviyesine ilişkindir. Bu noktada İstanbul Üniversitesi’nden bir grup akademisyenin Mahallem İstanbul Projesi kapsamında İstanbul Kalkınma Ajansı için hazırladığı 2017 tarihli rapor kullanılmıştır. Şüphesiz ki günümüzün ekonomik koşullarında Mahallem İstanbul Projesi’nin gelire ilişkin sağladığı değerlerin güncellenmesi gerekmektedir. Bu durum çalışmanın sınırlılıklarından birini oluşturdu. Bu sınırlılığı aşabilmek için, TÜİK’in 22 Haziran 2021’de yayımladığı gelir ve yaşam koşulları araştırması bölgesel sonuçları kullanılarak Mahallem İstanbul Projesi verileri güncellendi. TÜİK’in çalışması İstanbul’un 2011’den 2020’ye kadar olan zaman dilimini kapsayan gelir verisini içermektedir. Mahallem İstanbul verisini güncelleyebilmek için TÜİK verisinde 2017’den 2020’ye geçen dört yıllık sürede

2017'yi temel alan bir endeks oluşturarak 2021 için bir tahmin verisi oluşturuldu. Bu veri seti Mahallem İstanbul çalışmasındaki ilçelerin gelire göre sıralanmasının 2017'den bugüne büyük bir değişiklik göstermediği kabulüne dayanmaktadır. Kentsel alanda toplumsal tabakalar arasındaki hareketliliğin dört yıllık sürede büyük oranda değişmeyeceği varsayımı üzerinden hareket edildi.

Bulgular

Türkiye'de mekânın finansallaşmasının kilit unsuru, ipotekli konut kredileri (İKK'lar) olmuştur. Bu bağlamda İKK'ların kullanımına ilişkin veriler alınan ruhsat sayısından, konutların satış ve kiralının değişimine ve boş konutların belirli bölgelerde yoğunlaşmasına kadar farklı kademelerde etkili olabilmektedir. Bu da beraberinde mekândaki değişim değerinin hangi bölgelerde daha çok öne çıktığına dair bilgi vermektedir. Artan İKK kullanımı ile boş konut sayısı arasındaki ilişki bu çalışmanın sınırlarının dışında kalsa da konut balonunun oluşma riskinin bulunduğu bölgelere dair ön bir bilgi sağlayabilir. Bu durum yoğun boş konut stokunun bulunduğu bölgelerde konut balonu olduğunu göstermemekle birlikte bu alanlara ilişkin daha farklı analizler yapılması gerektiğine dair ipuçları vermektedir.

Veri elde etme ve o verileri derleme sürecinde bu çalışma sınırları bağlamında konutların satış fiyatlarının değişimi, nüfus değişimi, boş konutların yoğunlaştığı bölgeler için ruhsat, gelir ve kira karşılaştırmaları ve İKK'ların yoğunlaştığı bölgelerde analizler yapılmıştır. İlk aşamada konutların birim fiyatlarının değişimine, sonra İKK satışlarının ve yeni konut ruhsatlarının ilişkisine, sonra boş konut ile gelir ve kira karşılaştırmasına bakılmış ve nihayetinde nüfusa ilişkin veriler incelenmiştir. Böylece bu çalışma odağı çerçevesinde konutun, kullanım değeri taşıyan bir yuva olmaktan çıkarak değişim değerinin baskın hale gelmesinde hangi verilerin nasıl etkili olabildiği görülmüş olacaktır.

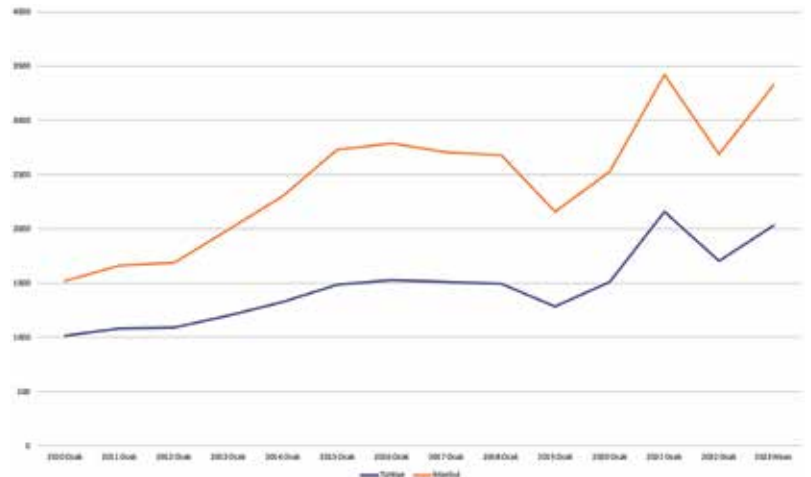
Önce TCMB'den alınan veriler kullanılarak enflasyondan arındırılmış reel konut birim fiyatları hesaplanmıştır. Şekil 1'e bakıldığında Ocak 2010'dan Nisan 2022'ye kadar olan dönemde Türkiye ve İstanbul'da reel konut fiyatlarının dalgalı da olsa arttığı görülmektedir. İKK'ların yoğun kullanıldığı 2012-2015 dönemi arasında konutların metrekare fiyatları düzenli olarak artarken, 2018'de başlayan kriz ile beraber – İstanbul'da daha çok hissedilmekle birlikte –

konut fiyatlarında düşüş olduğu görülmektedir. Daha sonrasında aylık 0,64 oranlı düşük faizle kullandırılan (*Hürriyet*, 2020) İKK'ların da yardımı ile konut fiyatlarının önce yükseldiği, sonrasında ise artan yüksek enflasyon sebebiyle bir önceki yıla göre reelde düşüş yaşandığı görülmektedir. Yüksek enflasyon karşısında ilk başta düşen konut fiyatlarının reel değeri, artan inşaat maliyetlerinin piyasaya yansması ve beraberinde enflasyon karşısında birikimlerini koruma amacıyla gayrimenkule yatırım yapan vatandaşların sayısının artmasıyla birlikte yükselme eğilimine girmiştir. Reel konut fiyatlarında son birkaç yılda dalgalı bir seyir olmasına karşın artış eğilimi açıktır. Bu artışın İstanbul özelinde Türkiye ortalamasına göre daha keskin olduğu da yine *Şekil 1*'den okunmaktadır.

Konut fiyatlarının artmasında etkili olan sebeplerden biri artan inşaat maliyetleridir. TÜİK'in hazırladığı inşaat maliyeti indeksi 2015 yılından başlamaktadır ve bu makalenin yazıldığı tarih itibarıyla 2022 için yayımlanmış olduğu son veri 2022 Mayıs ayına ilişkindir. Makalede sadece konut amaçlı inşaatlar için olan endeks kullanılmıştır. Bu endeks 2015 Temmuz ayı için 100,61 iken 2021 Temmuz ayına geldiğimizde bu değer 303,53'e ve 2022 Mayıs ayında ise 578,9'a çıkmıştır. 2021 ve 2022 verilerini enflasyondan arındırdığımızda 2021 için inşaat maliyetleri 2015'e göre 2021 Temmuz ayında 87,64 puan, 2022 Mayıs ayında ise 217,98 puan artmıştır. Açıkça görülmektedir ki inşaat maliyetleri açıklanan resmi enflasyon değerlerinden çok daha fazla artmıştır ve bu artış beraberinde konutların fiyatlarını da yükseltmiştir.

2015-2021 yılları arasında İstanbul'da konut satışlarına ilişkin TÜİK'ten elde edilen konut satış verilerinde kentte en çok konut satışı yapılan ilk on ilçe incelenmiştir. Bu on ilçenin

Şekil 1. Konut birim fiyatlarının yıllara göre değişimi Ocak 2010 - Nisan 2022. (TCMB 2022 verileri kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)



İstanbul'daki toplam konut satışındaki oranı %51,37 iken bu ilçelerin İstanbul'daki yeni konut ruhsat sayısından aldığı pay %49,15 olarak gerçekleşmiştir. Bu on ilçe içinde *Tablo 1*'de de izlendiği üzere, en çarpıcı sayılar Esenyurt'tadır. Esenyurt tek başına İstanbul'da satışı gerçekleştirilen her 100 konutun yaklaşık 15'ine ev sahipliği yapmaktadır. Boş konut stokunun en yüksek olduğu on ilçenin altısı aynı zamanda İstanbul'da en çok konut satışı yapılan ilk on ilçe içinde yer almaktadır. TÜİK'ten alınan ruhsat bilgileri 165 aylık bir süreyi kapsamaktadır ve bu zaman aralığında bu on ilçe için ortalama konut ruhsatı sayısı 106.080 olmuştur. 165 ayı kapsayan ruhsat verisinde dikkati çeken ilk ilçe yine Esenyurt'tur. Bunun yanında en fazla yapı ruhsatı verilen on ilçenin altısı aynı zamanda en fazla boş konut stokuna ev sahipliği yapmaktadır. Verilerde diğer ilçelerden farklılaşan Esenyurt'ta 165 aylık süre zarfında yeni yapı ruhsatı sayısı 245.769 olup bu sayının on ilçe ortalamasının yaklaşık 2,3 katı olduğunu vurgulamak gerekmektedir.

Makalenin merkezine aldığı boş konut stokuna ilişkin bulguları daha da geliştirmek üzere her ilçedeki boş konut sayısı, hane halkı geliri ve ilçedeki kira verilerinin karşılaştırması yapılmış ve *Şekil 2*'de boş konut stokunun en yüksek olduğu ilçeden en düşük olduğu ilçeye doğru sıralanmıştır. Şekilde birinci ekseninde ilçelere göre gelir ile İstanbul'un ortalama gelir verisi gösterilmiştir. Şeklin ikinci ekseninde ise ilçelere göre kira ile İstanbul'un ortalama kira verisi gösterilmiştir. Bu perspektiften kira ve gelir verisinin karşılaştırması yapılmıştır. İPA'nın (2021) çalışmasına göre, 2020 itibarıyla İstanbul'da yaklaşık olarak 1.800.000 boş konut bulunmaktadır. Yine bu çalışmaya göre; İstanbul'da boş konut stokunun en yüksek olduğu

ilk on ilçe en büyük konut stokuna sahip olan ilçeden başlamak kaydıyla sıralanacak olursa; Esenyurt, Pendik, Kadıköy, Silivri, Küçükçekmece, Başakşehir, Ümraniye, Maltepe, Büyükçekmece ve Bağcılar olarak çıkmaktadır. Diğer taraftan Endeksa'nın (2022) verilerine göre 2021 Eylül ayında İstanbul'daki ortalama kira bedeli 3454 liradır. Yöntem ve materyal bölümünde çalışmanın sınırlılıkları belirtilirken gelir verisinin elde edilmesinde TÜİK'in 22 Haziran 2021 tarihinde yayımladığı gelir ve yaşam koşulları araştırmasının kullanıldığı belirtilmişti. Kira bilgilerinin derlendiği Endeksa verisini Haziran 2022 tarihi için güncellemek mümkün olmakla birlikte, gelir verisinin o tarihe göre güncellenmemesi sebebiyle *Şekil 2*'de 2021 verileri kullanıldı. *Şekil 1*'de gösterildiği üzere enflasyondan arındırılmış konut satış fiyatları dahi 2021'den 2022'ye kadar artmıştır. Bu nedenle, 2022 yılında konutların güncel kiralık değerlerinin, 2021 Eylül değerlerinden oldukça yüksek olması mümkündür. Boş konut stokunun en yüksek olduğu ilk on ilçedeki kira ortalamasının tüm şehrin ortalamasının üzerinde olduğu ilçeler 6000 lira ile Kadıköy, 4444 lira ile Başakşehir ve 4143 lira ile Büyükçekmece'dir. Boş konut stokunun büyük olduğu ilçelerin ortalama kira bedelleri İstanbul ortalamasının altındadır. Bir ilçede boş konut stoku arttıkça o ilçedeki kira bedellerinin daha düşük olma eğiliminde olduğu *Şekil 2*'den anlaşılmaktadır. Diğer taraftan İstanbul'un ortalama hane halkı geliri 2021 yılı için 8221 lira çıkmaktadır. Boş konut stoku en fazla olan ilk on ilçeden Kadıköy aylık 16.736 lira, Maltepe 10.704 lira ve Başakşehir 8.369 lirayla ortalama gelirin üzerindedir. Boş konut stokunun fazla olduğu diğer yedi ilçenin ise ortalama geliri kent ortalamasının altında kalmaktadır. Kentin çeperinde, yatırım için alınmış

Tablo 1. 2015-2021 yılları arasında İstanbul'da gerçekleşen konut satışlarına göre ilk on sıradaki ilçelerin İKK ve diğer satış kırımlarına göre sıralaması (Kaynak: TÜİK).

İlçe Adı	İKK ile satılan konutların İstanbul'da İKK ile satılan toplam konut sayısına oranı	Diğer yollarla satılan konutların İstanbul'da diğer yollarla satılan toplam konut sayısına oranı	Toplam konut satışının İstanbul'daki toplam konut satışına oranı	İlçelerdeki yeni konut ruhsatı sayısının tüm İstanbul'daki yeni konut ruhsatı sayısına oranı
Esenyurt	16,68	14,67	15,30	11,39
Beylikdüzü	4,30	5,15	4,89	3,67
Pendik	5,24	4,55	4,76	5,33
Sancaktepe	6,17	3,78	4,53	4,55
Başakşehir	3,98	4,34	4,22	5,43
Kadıköy	2,72	4,46	3,92	3,90
Ümraniye	4,05	3,78	3,86	4,64
Kartal	3,59	3,82	3,75	3,65
Bahçelievler	3,34	3,02	3,12	2,44
Maltepe	3,01	3,03	3,02	4,14

ve ikamet edilmeyen boş konutların ağırlıklı olarak yer aldığı bu ilçelerin şu andaki yaşayanları bugün kent ortalaması altında gelir düzeyindedirler. Kent merkezinden uzak ve kira değerlerinin düşük olduğu bu ilçeler aynı zamanda boş konut stoklarına ev sahipliği yapmaktadırlar. Konutun bir yatırım aracı olarak görülmesinin mekânsal tezahürü günümüzde bu şekildedir. Gelecekte bu konutların kullanıcılarının hangi sosyoekonomik profile sahip olacakları hakkında çeşitli tahminlerde bulunmak mümkündür, fakat kesin bir şey söylemek zordur.

Şekil 3'te ilçelere göre 2008'den 2021'e kadar İstanbul'daki nüfus değişiminin haritası görülmektedir. Bu haritaya göre kentin yeni gelişim alanlarında nüfus artışı gözlemlenirken geleneksel kent merkezlerinde nüfus azalmıştır. En büyük nüfus artışı %162,05 ile Esenyurt'ta gerçekleşmiştir. Fatih ilçesi %13,73'lük nüfus kaybı ile ilk sırada yer alırken boş konut stokunun en fazla olduğu ilçelerden biri olan Kadıköy'ün de resmi nüfusu %9,04 oranında azalmıştır. TÜİK verilerine göre İstanbul'un ortalama hane halkı büyüklüğü düşüş eğilimindedir. 2008 yılında kentin ortalama hane halkı büyüklüğü 3,80 iken bu sayı 2021'de 3,22'ye inmiştir. Kentte ortalama hane halkı büyüklüğü düşmeyen tek bir ilçe bile bulunmamaktadır. Ortalama hane halkı nüfusunun azalması nüfus artışı olmasa bile daha fazla konuta ihtiyaç duyulduğunun göstergesidir. Bunun yanında İstanbul

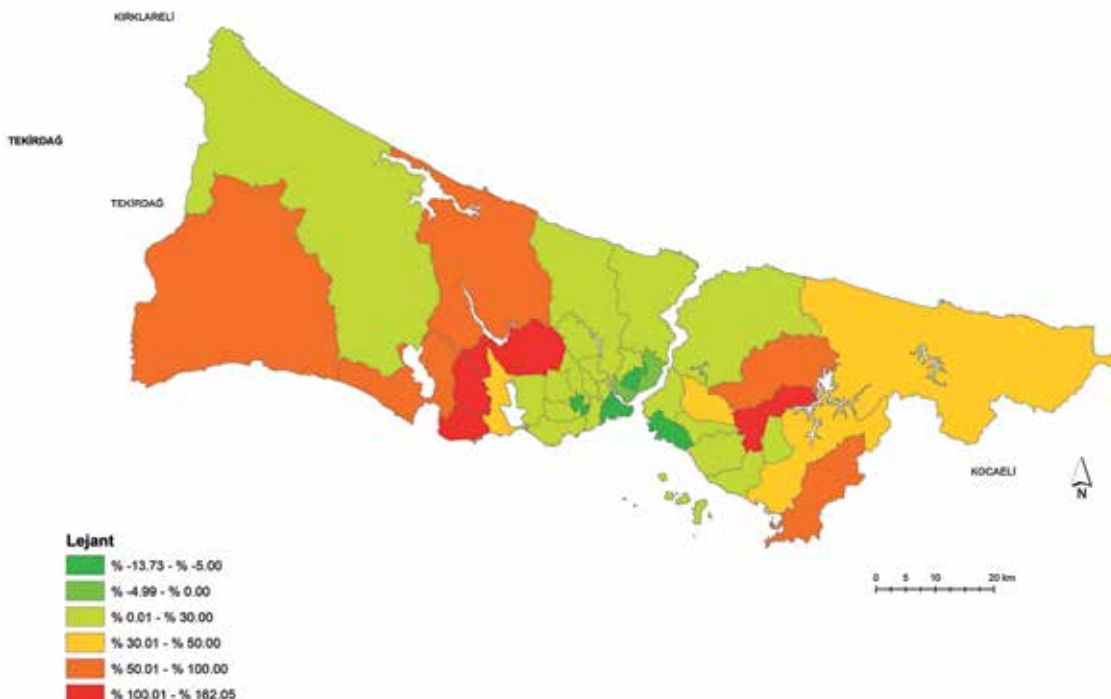


genelinde nüfus artmaktadır. Böylece konut talebi, demografideki değişikliklerle de artmaktadır. Bu bölümdeki verilerde en öne çıkan ilçenin Esenyurt olması dolayısıyla ortalama hane halkı büyüklüğü değişiminde de Esenyurt'a küçük bir parantez açmak anlamlı olacaktır. Esenyurt'un hane halkı büyüklüğü 2008'de 4,20 iken bu sayı 2021'de 3,44'e gerilemiştir; değer de azalma olmakla beraber hâlâ İstanbul ortalamasının üstünde seyretmektedir.

Türkiye’de İKK’lar vasıtasıyla finansallaşan konut piyasasında en büyük hareketliliğin olduğu il TÜİK verilerine göre İstanbul’dur. Kentin nüfus büyüklüğü göz önüne alındığında bu sonuç elbette şaşırtıcı değildir. Konut kredileri sadece birer konut edinme yolu değildir, özellikle Türkiye gibi küresel güney ülkeleri için finansal sisteme vatandaşların dahil edilmesinde

Şekil 2. Boş konut sayısı en yüksek olan ilçeden başlamak üzere ilçedeki hane halkı geliri ve ilçedeki kira değerleri karşılaştırması. (İPA, Mahallem İstanbul ve Endeksa verileri kullanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2008'den 2021'e İstanbul'da İlçelere Göre Nüfus Artış Hızı



Şekil 3. 2008'den 2021'e İstanbul'da ilçelere göre nüfus artış hızı (Kaynak: TÜİK).

özel yeri olan bir sistemdir. Türkiye’de 2007 (Aslan ve Dinçer, 2018) yılından bu yana uygulanmakta olan İKK kredileri kentsel alanın daha hızlı bir şekilde dönüşebilmesi için kullanılmaktadır. Kredi veren kuruluşlar son kullanıcı dahil alanın tüm oyuncularına (Aslan, 2021) krediler vererek bu değişimi gerçekleştirmeye çalışmaktadırlar. 2007’den 2020’nin sonuna kadar geçen süreye baktığımızda bu amaca yönelik agresif bir politikanın yürütülmüş olduğu, yukarıdaki grafiklerden de anlaşılmaktadır.

Tartışma ve Sonuç

Bu çalışma, değişim değerinin öncelendiği finansallaşan konut piyasasında barınma imkânının gittikçe daha büyük bedeller istediğini göstermeye çalıştı. İKK ile kredi musluklarının açık olduğu dönemde hızlı konutlaşmaya giden ilçelerin büyük çoğunluğunda boş konut stokunun da yüksek olduğu gösterilmiş oldu. Bu ilçelerdeki yapı ruhsatı sayıları, satılan konut sayıları, İKK ile satılan konut sayıları gibi verilerin her biri o ilçelerde boş konut stokunun birikmeye başladığının habercisi olduğu, çalışmanın bulgularından okunmaktadır.

Boş konut stokunun yoğunlaştığı ilçeler hem Avrupa hem Asya yakasında genellikle geleneksel kent merkezinin dışında yer almaktadır. Geleneksel kent merkezinde yeni yapı yapılabilecek alanların kısıtlı olduğu açıktır. Kadıköy’ün ise bir istisna olduğu, çalışma bulgularından çıkmaktadır. Bu durum Kadıköy’de gerçekleşen yoğun kentsel dönüşüm projeleri ile açıklanabilmektedir. Diğer yandan boş konutların yoğunlaştığı yerleşimler çoğunlukla yeni yapı ruhsatı alan ve yüksek İKK performansına sahip olan ilçelerdir. Bu ilçelerin ortalama gelir ve kira seviyeleri İstanbul ortalamasının altında kalsa da en alta yer almamaktadır. Bu ilçelerden Esenyurt en öne çıkan ilçedir. Esenyurt yeni yapı ruhsatı, İKK ve toplam konut satış sayısı verilerinin her birinde ayrı ayrı ikinci sırada olan ilçenin en az iki katı fark ile önünde yer almaktadır. Buna karşın ilçe kira seviyesinde 39 ilçe arasında 26. sırada ve gelir sıralamasında yine 39 ilçe arasında 30. sırada yer almıştır. Esenyurt’un nüfusu 2008’de 373.017 iken 2021’de 977.489’a yükselmiştir. Bulgular bölümünde bu artışın tüm kent içindeki en büyük nüfus artışı olduğu söylenmişti. Şüphesiz bu hızlı nüfus artışının temel nedenlerinden biri ilçede yapılan yoğun konut inşaatı faaliyetleridir. Esenyurt’ta üretilen konutların yaşam alanı oluşturma amacından ziyade değişim değeri hedefi ile

yapıldığı verilerden anlaşılmaktadır. Esenyurt özelinde arz yüksekliği beraberinde boş konut stokunu arttırmıştır. Üretilen konutların hedef kitleleri, konutun üretildiği arazi fiyatları değişiklik gösterebilmektedir. Bu farklılıklar ise konutun gerek satış gerek kira değerlerini etkilemektedir.

Yukarıdaki analizlerde boş konutların yüksek sayılarda olduğu ilçelerin, gelir seviyesi ve konut kiralari açısından İstanbul ortalamasının altında kaldığı gösterilmiş oldu. Bu yerleşimler büyük çoğunlukla kentin yeni gelişim alanlarında kalmaktadır. Yatırım amacıyla satın alınan ve kullanılmayan veya yatırım amacıyla üretilmiş olan ve henüz satılmamış olmakla birlikte bitmiş konutlar, barınma problemine çözüm olmak yerine bu problemi büyüten etkenler olarak ortaya çıkmaktadır. Ülkenin ekonomik şartlarına göre dalgalansa bile reel konut fiyatlarının arttığı Şekil 1’de gösterildi. Artan inşaat maliyetleri ve enflasyon karşısında birikimini korumak isteyen vatandaşların yatırımlarını değerlendirmek için gayrimenkule yönelmesi nedeniyle konutların reel değişim değeri 2022’de hızla artmıştır. Böylece, gelirlerindeki artış oranı enflasyonun altında kalan vatandaşlar için konuta erişim önceki yıllara göre daha da büyük bir problem haline gelmiştir.

Çalışmada kullanılan verilerin birbirleri ile tutarlı olabilmesi adına bazen en güncel veriler kullanılamamıştır. Bu verilerin başında da güncel kira değerleri gelmektedir. Bununla birlikte Şekil 1’de konutların reel değişim değeri gösterilirken satış fiyatlarında yaşanan artışlar da gösterilmiş oldu. Konut satış fiyatları artarken kira bedellerinin de artması kaçınılmazdır. Gerek boş konut stokunun yüksek olduğu ilçelerde, gerekse diğer ilçelerin her birinde konut kiralari 2021 Eylül’den 2022 Nisan ayına kadar ciddi oranda artmıştır ve bu artış eğilimi ilerleyen aylar için de devam etmektedir. Böylece konut sorunu daha önce olmadığı kadar akut bir hal almıştır. Boş konut stokunun da beslediği bu akut halin şiddetleneyeceği öngörüsünde bulunmak hatalı olmayacaktır.

İstanbul’da ortalama hane halkı nüfusunun azaldığı ve aynı zamanda kentin nüfusunun da arttığı gösterildi. Azalan hane halkı nüfusu ve artan kent nüfusu ayrı ayrı konut talebi oluşturmaktadır. Buna mukabil boş konutların belirli ilçelerde yoğunlaşıyor olmasının yarattığı sorun, konut piyasasının sadece arz talep ilişkisine göre şekillenmediğinin yalın bir yanıtı olarak karşımızda durmaktadır.

Mekânın İKK ile finansallaşmasının hız kazandığı bu dönemde evlerin kira ve satış değerleri yani barınmanın maliyeti artmaktadır. Bu durum o bedeli karşılamakta zorlanan toplumsal sınıflar için konutun yuvaya dönüşmesinin önünde bir engel teşkil etmektedir. Aynı esnada kentin yeni gelişim alanlarında boş konut stoklarının artıyor olması bir ikileme işaret etmektedir.

Yapılan konutlar önemli bir oranda satılabilen, lakin bu satışlar beraberinde bölgede yaşamı canlandırmamaktadır. Yeni yapı ruhsatının en fazla alındığı ilçelerde aynı zamanda boş konutların sayıları yükselmektedir. Bu durum, yapılan satışların kullanım değeri yerine değişim değerinin öne çıkarıldığı bir ortamın giderek büyüdüğünü göstermektedir. ■

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

Not:

Yazar, makalenin önceki versiyonları hakkında değerli yorumları için Prof. Dr. İclal Dinçer'e ve anonim hakemlere teşekkür eder.

Kaynaklar:

- Aslan, A.S. (2021) Financialization of Housing and Mortgage Debt Repayment Strategies of Households in Turkey, *Journal of Faculty of Architecture*, 38 (2).
- Aslan, A.S., & Dincer, I. (2018) "The impact of mortgage loans on the financialization process in Turkey", *Planlama*, 28(2).
- Endeksa (2022) "Konut Kiraları İstanbul'da Son Bir Yılda %80, Ankara'da %52, İzmir'de %49 Arttı", <https://www.endeksa.com/tr/blog/yazi/konut-kiralari-istanbulda-son-1-yilda-80-ankarada-52-izmirde-49-artti> (Erişim tarihi: 12.01.2022).
- Harvey, D. (2015) *On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu*, Sel Yayıncılık, İstanbul.
- İstanbul Planlama Ajansı (2021) Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler.
- İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi (2017) Mahallem İstanbul Projesi, <https://www.istanbul.edu.tr/tr/haber/istanbullularin-yuzde-20si-kentteki-gelirin-yarisina-sahip-6B007300780062004F006E0072004B0039002D0059003100> (Erişim tarihi: 12.01.2022).
- Jones, B.G. (2012) "Bankable Slums": The Global Politics of Slum Upgrading", *Third World Quarterly*, 33, s.769-789.
- Jang, H., Ahn, K., Kim, D., Song, Y. (2018) "Detection and Prediction of House Price Bubbles: Evidence From a New City", *International Conference on Computational Science*, Volume 10862, 782-795.
- Lapavistas, C. (2009) "Financialisation, or the Search for Profits in the Sphere of Circulation", *Economiaz*, 72(3), s.98-119.
- Latkin, C. A., & Curry, A. D. (2003) "Stressful Neighborhoods and Depression: A Prospective Study of the Impact of Neighborhood Disorder", *Journal of Health and Social Behavior*, 44 (1), s.34-44.
- Madden, D., Marcuse, P. (2016) *In Defense of Housing, The Politics of Crisis*, Verso, London.
- Raleigh, E., & Galster, G. (2014) "Neighborhood Disinvestment, Abandonment, and Crime Dynamics", *Journal of Urban Affairs*, 37(4), s.367-396.
- Spelman, W. (1993) "Abandoned Buildings: Magnets for Crime?", *Journal of Criminal Justice*, 21(5), s.481-495.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Enflasyon Hesaplayıcı, https://www3.tcmb.gov.tr/enflasyon-calc/enflasyon_hesaplayici.html (Erişim tarihi: 25.07.2022).

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Birim Fiyatları, <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket> (Erişim tarihi: 25.07.2022).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması Bölgesel Sonuçları, 2020, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-Bolgesel-Sonuclari-2020-37405> (Erişim tarihi: 12.01.2022).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Konut Satış Sayıları, <https://biruni.tuik.gov.tr> (Erişim tarihi: 25.07.2022).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Konut Ruhsat Sayıları, <https://biruni.tuik.gov.tr> (Erişim tarihi: 25.07.2022).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İlçe Nüfus ve Ortalama Hane halkı Sayıları, <https://biruni.tuik.gov.tr> (Erişim tarihi: 25.07.2022).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Konut Amaçlı İnşaatlar İçin Maliyet Endeksi, <https://biruni.tuik.gov.tr> (Erişim tarihi: 25.07.2022).

UN (2017) Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-Discrimination in This Context, <https://digitallibrary.un.org/record/861179> (Erişim tarihi: 15.01.2022).

Konut Kredisi Faiz Oranları 2020: Ziraat Bankası, Vakıfbank, Halkbank Konut Kredisi Hesaplama, <https://www.hurriyet.com.tr/galeri-konut-kredisi-faiz-oranlari-2020-ziraat-bankasi-vakifbank-halkbank-konut-kredisi-hesaplama-41535721> (Erişim tarihi: 15.04.2022).

The Effect of Vacant Houses on the Housing Problem: Case of İstanbul

Housing has become a subject of research in various branches of science due to its layered structure, which has connotations beyond the necessity for shelter. Besides being the basis of the need for shelter, housing is a commodity that can be bought and sold in the market with its exchange value. In the financialized housing markets, the meaning of the exchange value of housing has expanded, and housing has turned into a liquid commodity. Thus, the costs of meeting the basic function of housing, which is to provide shelter, have increased. The increase in the number of vacant houses has more than one effect. It is frequently discussed in the literature that crime rates increase in areas with high vacant housing. Furthermore, the increase in vacant housing stock also affects urban growth and housing problem. In this study, I tried to present a framework regarding the effect of vacant houses on the housing problem in İstanbul. To provide this framework, I evaluated different data sets together and focused on the common features of urban areas where vacant housing stock is concentrated. Among the results of the study, I showed that due to the increasing cost of exchange value, the costs to be paid to solve the housing problem increase, and the use of mortgage loans is high in places where the vacant housing stock is dense.