

Türkiye’de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı

Muhammed Ziya Paköz

Türkiye’de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı

Ö Z E T

Bu politika notu, ev sahipliği ve kiracılığın değişen yapısını istatistiki veriler üzerinden analiz etmeyi ve temel bulgular ışığında kısa, orta ve uzun vadede uygulanabilecek eylemler, stratejiler ve politikalar önermeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda raporda kiracılığın değişen anlamı, dünya ve Türkiye’de konut piyasasında, konut fiyatlarında ve ev sahipliği oranındaki değişim, kentsel dönüşümün konut piyasası ve kiracılar üzerindeki etkileri irdelenmekte, genel çıkarımlar yapılmakta ve öneriler sunulmaktadır. Raporun temel bulguları, küresel konut piyasasındaki Türkiye’deki eğilimlerin benzer istikamette olduğu, kiracıların motivasyonunun ve buna bağlı olarak ihtiyaç ve sorunlarının farklılaştığı, Türkiye’de ailelerin %6’sına tekabül eden yaklaşık 1,5 milyon ailenin hem yoksulluk sınırının altında hem de ikamet ettiği evde kiracı konumunda yaşadığı, kentsel dönüşümün kiracıları ve hassas kesimleri çoğunlukla olumsuz etkilediği yönündedir. Bu sebeple konut politikalarının odağında hem yoksul hem kiracı olan 1,5 milyon aile yer almalıdır. Rapordaki öneriler destekleme ve düzenlemeye ilişkin acil müdahale ve eylemler, kiralanabilir konut stokunu artırmaya yönelik kısa vadeli çözümler ve stratejiler, hassas kesimleri ev sahibi yapma ve konut arzının yapısını değiştirme gibi orta ve uzun vadeli politikalar şeklinde özetlenebilir.

Anahtar Kelimeler: ev sahipliği, kiracılık, konut piyasası, kentsel dönüşüm, konut politikaları

Atrf: Paköz, M. Z. (2021). *Türkiye’de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı*, (Politika Notu: 2021/33). İstanbul: İLKE İlim Kültür Eğitim Vakfı.

Y A Z A R H A K K I N D A



Muhammed Ziya Paköz, İTÜ Şehir ve Bölge Planlama bölümünde lisans (2005), yüksek lisans (2008) ve doktorasını (2015) tamamladı. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nda (2007-2009) şehir plancısı, Erciyes Üniversitesi’nde (2009-2011) ve İTÜ’de (2011-2015) araştırma görevlisi, AGÜ’de (2015-2019) öğretim üyesi olarak görev yaptı. Çok sayıda ulusal ve uluslararası projede ve master plan çalışmasında danışman, araştırmacı ve yürütücü olarak görev aldı. Hâlihazırda Gebze Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde öğretim üyesi olarak çalışmaktadır. Kentsel ulaşım ve hareketlilik, yer seçimi, mekânsal erişilebilirlik, salgın sonrası kentleşme ve planlama konularında araştırma ve yayınları bulunmaktadır.



İLKE Vakfı, toplumsal meselelerle ilgili bilgi, politika ve strateji üreten, karar alıcılara yol gösterecek araştırmalar yapan ve gelecek için gerekli birikimin oluşmasına katkı sağlayan bir sivil toplum kuruluşudur.



Bu Politika Notu Toplumsal Düşünce ve Araştırmalar Merkezi (TODAM) tarafından hazırlanmıştır. TODAM; adil, hakkaniyetli ve müreffeh bir toplum hedefini hayata geçirmek üzere düşünce ve strateji üretmektedir.

Adres: Aziz Mahmut Hüdayi Mah. Türbe Kapısı Sk. No: 13 Üsküdar/ İstanbul Telefon: +90 216 532 63 70 E-posta: todam@ilke.org.tr Web: ilke.org.tr

© Tüm hakları saklıdır. İLKE İlim Kültür Eğitim Vakfı’nın yazılı izni olmadan bu eserin hiçbir kısmı elektronik ya da mekanik yollarla çoğaltılamaz. Yazıda belirtilen görüşler yazara aittir ve İLKE İlim Kültür Eğitim Vakfı’nı bağlayıcılığı yoktur.

Giriş

Covid-19 salgını, barınma ve konut meselesini sarsıcı bir biçimde dünyanın ve Türkiye'nin ana gündem maddelerinden birisi haline getirmiştir. Dünya genelinde tedarik zincirinde yaşanan aksamalar ve arsa ve inşaat maliyetindeki hızlı yükselişler, konut arzının daralmasına ve satılık / kiralık konut fiyatlarında fahiş artışlar yaşanmasına neden olmuştur. Özellikle büyük şehirlerde kiralık uygun fiyatlı konut bulabilmek neredeyse imkânsız hale gelmiştir. Önceden çoğunlukla yoksul kesimi ilgilendiren ödenebilir ve nitelikli kiralık konut bulabilme problemi son dönemde hem mekânsal hem de sosyo-ekonomik olarak daha geniş bir alana ve kesime yayılmıştır. Bu politika notu, salgınla birlikte yeni bir boyut kazanan ev sahipliği ve kiracılık konusu temelinde şu sorulara yanıt aramaktadır: Günümüzde "kiracılık" neye tekabül etmektedir ve kiracıların motivasyonu nasıl farklılaşmaktadır? Dünya'da ve Türkiye'de konut üretimi ve konut fiyatları son on yılda ve salgın döneminde nasıl değişmiştir? İkamet ettiği evde kiracı olanların sayısı neden yükselmektedir? Kentsel dönüşüm kiracıları nasıl etkilemektedir?

Yukarıdaki sorulara cevap bulma gayretiyle uluslararası ölçekte BM, OECD ve Eurostat veri tabanları taranmış, ulusal ölçekte TÜİK istatistikleri, TOKİ verileri ve Kalkınma Bakanlığı raporları incelenmiştir. Neticede, konut arzı ve konut fiyatlarına ilişkin sorunun hem uluslararası hem ulusal boyutu ortaya konulmaya çalışılmıştır. Sonuçlar, yoksul ve kiracı olan hassas gruplara yönelik konut politikalarına öncelik verilmesi gerektiğini göstermektedir. Buna yönelik olarak raporun son kısmında acil müdahaleler, kısa vadeli çözümler ve orta / uzun vadeli politikalar önerilmiştir.

Günümüzde “Kiracılık” Neye Tekabül Ediyor?

İnsanoğlunun kadim meselelerinden olan barınma meselesi, zamana ve mekâna bağlı olarak niteliği farklılaşsa da bireylerin, toplumların ve yöneticilerin gündemindeki ayrıcalıklı yerini her zaman korumaktadır. Barınma ihtiyacı, Maslow’un ihtiyaçlar piramidinde en temel psikolojik ihtiyaçlardan sayılmıştır. Piramidin bir üst basamağında ise barınma, bir güvenlik meselesine dönüşmekte ve insan, güvenliğini sağlamak amacıyla mülk edinme ihtiyacı hissetmektedir. Dünya nüfusu arttıkça ve kentler kalabalıklaştıkça, barınma meselesi hem nicelik olarak büyümekte hem de nitelik değiştirmektedir. Konut ise birey ve toplum açısından “barınma” ile birlikte farklı işlevlere de sahiptir. Tekeli (2010), konutun barınma, üretim ve tüketim malı olma, yatırım aracı olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkileri yeniden üretme ve kültürel artefakt olmak üzere birden fazla işlevi olduğunu ifade etmektedir. Bu işlevsel çok boyutluluk hem mülk edinme hem kirada yaşamaya ilişkin motivasyonlarının gerek bireyler arasında gerekse bir bireyin hayatının farklı dönemlerinde değişmesine yol açmaktadır. Uğurlar ve Eceral (2021), modern dönemde kiracılığın motivasyonunun yaşam döngüsü / yaşam seyri gibi sosyal, satın alınabilirlik gibi ekonomik ve erişilebilirlik gibi mekânsal konularla ilgili olabileceğini dile getirmektedir. Yazarlar farklı motivasyonlarla kirada oturan aileleri geçici, yarı-kalıcı ve kalıcı olarak sınıflandırmaktadır. Bu tasnife göre işe, okula, kentsel hizmetlere erişim nedeniyle kirada oturanlar “geçici” kategorisine, evlilik sebebiyle ikamet ettikleri haneden ayrılıp bir konut satın alıncaya kadar kirada

oturanlar veya kaliteli bir çevrede ikamet etmek istediği için kendi evini kiraya verip farklı bir muhite kiraya çıkanlar “yarı kalıcı” kategorisine, satın alma gücü olmadığı için kirada oturan yoksul hane halkları ise “kalıcı” kategorisine dâhil edilebilir. Üçüncü kategori haricinde diğer iki kategoridekiler her ne kadar saha araştırmalarında kiracı olarak anılsalar da, bir kısmı hâlihazırda başka bir lokasyonda konut sahibi iken, diğer bir kısmı ise zaman içerisinde konut alabilme imkânına sahiptir.

Kiracılık, eğer ekonomik bir sebepten değil de sosyal veya mekânsal bir motivasyondan kaynaklanıyorsa bireylere ve hanelere esnek hareket kabiliyeti sunan ve toplumdaki akışkanlığı artıran işlevsel bir araç olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte kiracılar “geçici” olmanın verdiği hissiyatla buldukları muhitle daha yüzeysel ilişkiler kurmakta, muhite aidiyet duymadıkları için iyileştirme / geliştirme / sorun çözme çabalarıyla daha az alakadar olmaktadır. Bu sebeple bir muhitte ikamet edenler içerisinde kiracı sayısının mülk sahibi sayısından fazla olması genellikle istenen bir durum değildir. Pacione (2009), bir mahallede kiracı sayısının mülk sahiplerine göre fazla oluşunu o mahallede bir çöküş / gerileme işareti olarak zikretmektedir.

Covid-19 salgını ile birlikte hayatımıza kalıcı olarak giren yeni davranış kalıpları ve alışkanlıklar, konut ve kiracılık konusunu da yakından ilgilendirmektedir. Uzaktan çalışmanın, sanal görüşmelerin ve internetten alışverişin yaygınlaşması işyeri-ikamet ilişkilerini değiştirmekte, merkez-çeper ayrımını anlamsızlaştırmakta, alışveriş merkezlerinin, konut ve ticaret alanlarının ve kent merkezlerinin mekânsal kurgusunda değişimin işaretleri-

ni vermektedir. Özellikle işyerine mekânsal bağımlılığın azalması, bir taraftan konut yer seçiminde ailelere daha esnek davranabilme imkânı sunarken, diğer taraftan çeperlerdeki ucuz kiralık konut stokunun hızla erimesine yol açmaktadır. Buna ilaveten salgın döneminde konut arzında yaşanan daralma ve konut fiyatlarındaki ani ve hızlı yükseliş, çepere olan yönelmeyi artırmaktadır. Neticede esnekliğin ve hareketliliğin artmasının sıkıntısını en başta ekonomik nedenlerden ötürü ev sahibi olamayanlar çekmektedir.

Dünya’da ve Türkiye’de Konut Üretimi ve Konut Fiyatlarının Değişimi

Modern toplumda barınma hakkı önce BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (1948) ile güvence altına alınmış, yakın dönemde ise Avrupa Kentsel Şartı (1992) ve Kent Hakkı Dünya Şartı (2004) ile yerel yönetimlere toplumun her kesiminden bireylerin konuta erişimini kolaylaştıracak çalışmalar yapma sorumluluğu yüklenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın “Konut Hakkı” başlıklı 57. Maddesinde ise Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler, hükmü bulunmaktadır.

Türkiye’de 1000 kişiye düşen inşa edilmiş konut sayısı, 2010 yılında 396 iken 2020’de %17,2 artışla 464’e yükselmiştir¹. OECD ülkeleri ortalamasının son 10 yılda %5,5 artışla 438’den 462’e yükseldiği, Avrupa Birliği

ortalamasının ise %4,5 artışla 470’ten 491’e yükseldiği görülmektedir (OECD, 2021). Türkiye’deki son on yıllık nüfus artış hızının AB ortalamasının çok üstünde olduğu da hesaba katıldığında, Türkiye’deki konut üretim hızının AB ve OECD ülkelerine kıyasla önemli ölçüde yüksek olduğu anlaşılmaktadır. OECD Konut İstatistikleri’ne göre Almanya, Hollanda, Çekya, Slovakya, Slovenya, Yeni Zelanda gibi bazı ülkelerde yeni konut üretimi neredeyse durma noktasına gelmiştir. Bunda demografik eğilimlerin etkisi de belirgin bir şekilde hissedilmektedir.

Türkiye’de 2020 yılı itibarıyla hane başına 1,4 konut düşmektedir (Tablo 1). Hane başına düşen konut sayısının 1’in üzerinde olması, ikincil / yazlık konutların varlığı ve boş konut stoku ile açıklanabilir. Her ne kadar bin kişi başına düşen konut sayısı yıllara göre artış gösterse de, hane sayısındaki artış hem toplam nüfus artışından hem de kentleşme hızından fazla olduğu için, hane başına düşen konut sayısı hemen hemen aynı kalmıştır. Hane sayısındaki artışın nüfus artışından fazla olmasında kentleşme faktörü göz ardı edilmemelidir. Kentleşme düzeyi yükseldikçe ve kentlerde yaşayan kişi sayısı arttıkça aile yapısı da değişmekte; geniş ailelerin yerini çekirdek aileler, eksik aileler veya bekâr olarak yaşayanlar almaktadır. Bu da ortalama hane halkı büyüklüğünü azaltırken toplam hane sayısını artırmaktadır.

1 OECD veri tabanındaki Türkiye için verilen değerler ile Tablo 1’de verilen Kalkınma Bakanlığı 11. Kalkınma Planı Konut Politikaları ÖİK Raporu’ndaki konut sayıları örtüşmemektedir. Tablo 1’e göre Türkiye’de bin kişi başına düşen konut sayısı 2010 yılında 371 iken, on yıl içerisinde %12,7’lik artışla 2020 yılı itibarıyla 418 olmuştur.

Tablo 1. Türkiye'de Nüfusun, Hane ve Konut Sayısının Yıllara Göre Değişimi (2010-2020)

Yıl	Toplam nüfus	Toplam kentsel nüfus****	Hane sayısı (bin)	Toplam konut sayısı*	Hane / konut oranı	Bin kişi başına konut sayısı
2010	73722988	51225748	19321	27339920	1,42	371
2011	74724269	52416164	19658	28110412**	1,43	376
2012	75627384	53670565	20221	28880904	1,43	382
2013	76667864	54969290	20625	29881728**	1,45	390
2014	77695904	56291807	21380	30882552	1,44	397
2015	78741053	57616730	21850	31353689	1,43	398
2016	79814871	58945516	22322	31927693	1,43	400
2017	80810525	60271457	23096	32717061	1,42	405
2018	82003882	61554688	23596	33611301**	1,42	410
2019	83154997	62743912	24257	34351771**	1,42	413
2020	83614362	63803445	24951	34951660**	1,40	418

Kaynaklar: Toplam nüfus: TÜİK ADNKS veri tabanı, Toplam kentsel nüfus: UN World Urbanization Prospects 2018 Edition, Hane sayısı: TÜİK Gelir Dağılımı ve Yaşam Koşulları istatistikleri, Toplam Konut Sayısı: Kalkınma Bakanlığı 11. Kalkınma Planı Konut Politikaları ÖİK Raporu ve TÜİK Yapı İzin İstatistikleri.

* Toplam konut sayısı, konut, lojman, yazlık / mevsimlik ve kapıcı dairesini kapsamaktadır.

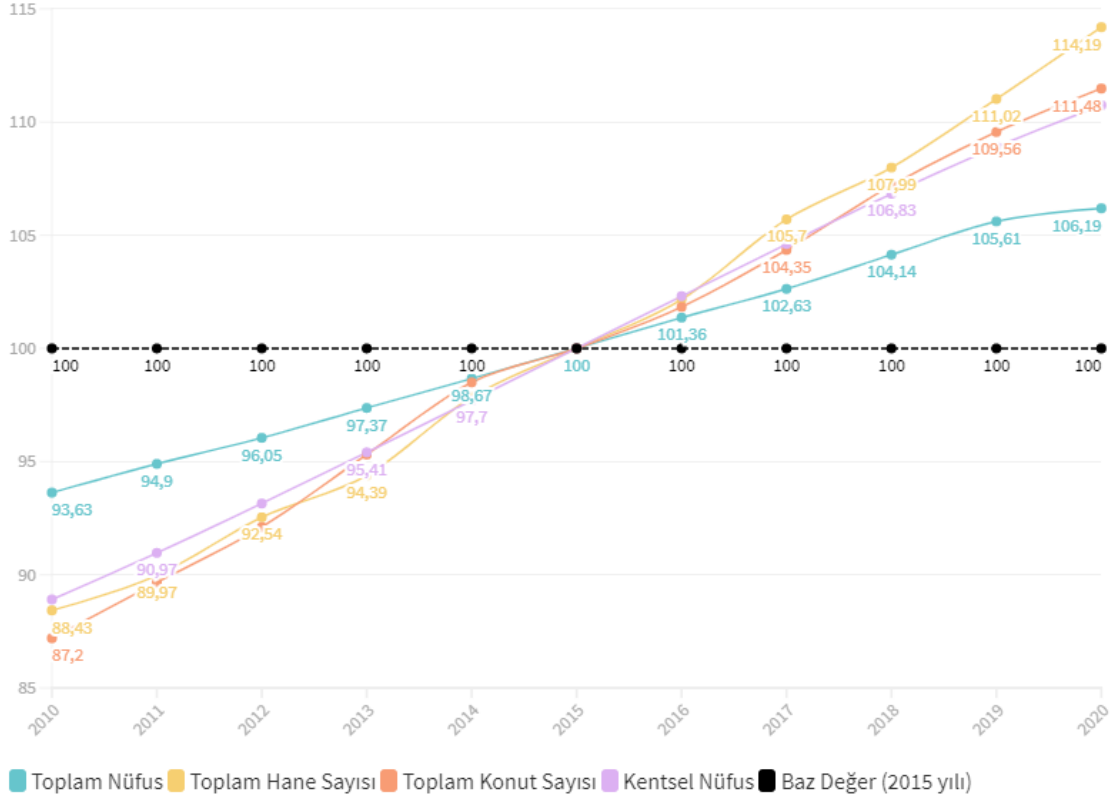
** 2011 ve 2013 yılları için toplam konut sayısı önceki ve sonraki yılların ortalaması alınarak tahmin edilmiştir.

*** 2018 ve sonrasındaki yıllar için toplam konut sayısı, 2017 yılındaki toplam konut sayısının üzerine bir sonraki yılda alınan ikamet amaçlı yapı kullanım izni sayıları kümülatif olarak eklenerek tahmin edilmiştir.

**** TÜİK, 2012 yılından sonra 6360 sayılı Kanun'a istinaden 30 büyükşehrin nüfusunun tamamını kentsel nüfusa dahil ettiği için, kentsel nüfus verisi için BM veri tabanı tercih edilmiştir. BM'nin kentsel nüfusu belirlerken kullandığı metodoloji için bkz. UN, 2018.

Şekil 1'de Türkiye'deki toplam nüfus, kentsel nüfus, hane sayısı ve konut sayısı değişim endeksi verilmektedir. Buna göre son on yıldaki konut üretim hızının toplam nüfus artış hızının üstünde, kentleşme hızıyla ise aynı seviyede seyrettiği anlaşılmaktadır. Diğer taraftan hane sayısındaki artış oranı, 2015 yılından günümüze kadar konut sayısındaki artış oranının biraz üzerinde seyretmiştir.

Özellikle 2019 yılındaki ekonomik krizin ve 2020 yılındaki salgının etkisiyle konut üretimi azaldığı için, bu yıllarda hane sayısındaki artışın konut sayısındaki artıştan önemli ölçüde fazla gerçekleştiği görülmektedir. Türkiye Müteahhitler Birliği'nce Temmuz 2021 itibarıyla Türkiye'de (yazlık ikincil konutlar hariç) 1,5 milyon boş konut olduğu ve konut stokunun talebi karşılayacak nicelikte oldu-



Şekil 1. Türkiye'de Nüfus, Kentsel Nüfus, Hane ve Konut Sayısı Değişim Endeksi (2010-2020)
(Tablo 1'deki kaynaklar kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.)

ğu (TMB, 2021) ifade edilse de konut stokunun niteliği ve alt-orta ve orta gelir grubuna hitap eden satın alınabilir boş konut olup olmadığı sorusu önem kazanmaktadır.

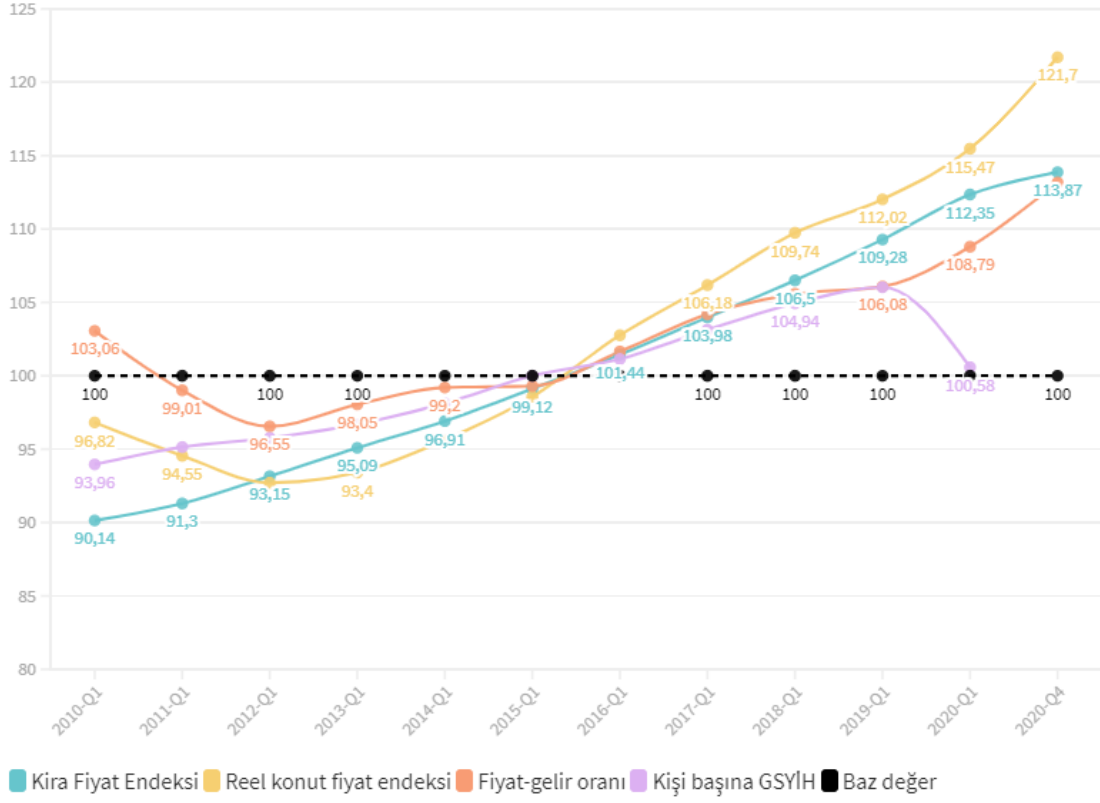
OECD ülkelerinde satılık ve kiralık konut fiyatları 2012 yılından itibaren hızlı bir yükseliş eğilimindedir. Bu yükseliş kişi başı GSYH'den daha fazla bir oranda gerçekleştiği için, fiyat-gelir arasındaki makas sürekli açılmaktadır. Özellikle 2020 yılındaki salgının yol açtığı konut arzındaki daralma ve GSYH'deki hızlı düşüş, hem satılık hem kiralık konutlarda fiyat-gelir oranını yukarı doğru çekmeye devam etmektedir (Şekil 2).

Türkiye'de ise 2012-2017 yılları arasındaki satılık konut fiyat endeksinin ve fiyat-gelir

oranının OECD ülkelerinde benzer şekilde yukarı yönlü seyir izlediği görülmektedir (Şekil 3). Farklı olarak Türkiye'de 2017-2020 yılları arasında konut arzındaki fazlalık, reel konut fiyat endeksinin düşmesini sağlamıştır. Fakat 2020 sonrasında salgın ile konut üretiminde başlayan durgunluk ve artan maliyetler, konut fiyatlarında ani ve hızlı bir yükselişe sebep olmuştur. Diğer taraftan Türkiye, 2019 yılı sonrasında OECD ülkeleri arasında kira fiyatlarının (oran olarak) en fazla yükseldiği ülke konumundadır (Bkz. OECD, 2021). Bunda 2017-2019 döneminde konut fiyatlarında yaşanan durgunluğun da etkisi olduğu söylenebilir. Dolayısıyla aslında son 4-5 yıllık maliyet artışlarının konut fiyatlarına yansımaları 2019 sonrasında gerçekleşmiştir.

İLKE POLİTİKA NOTU

Türkiye'de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı

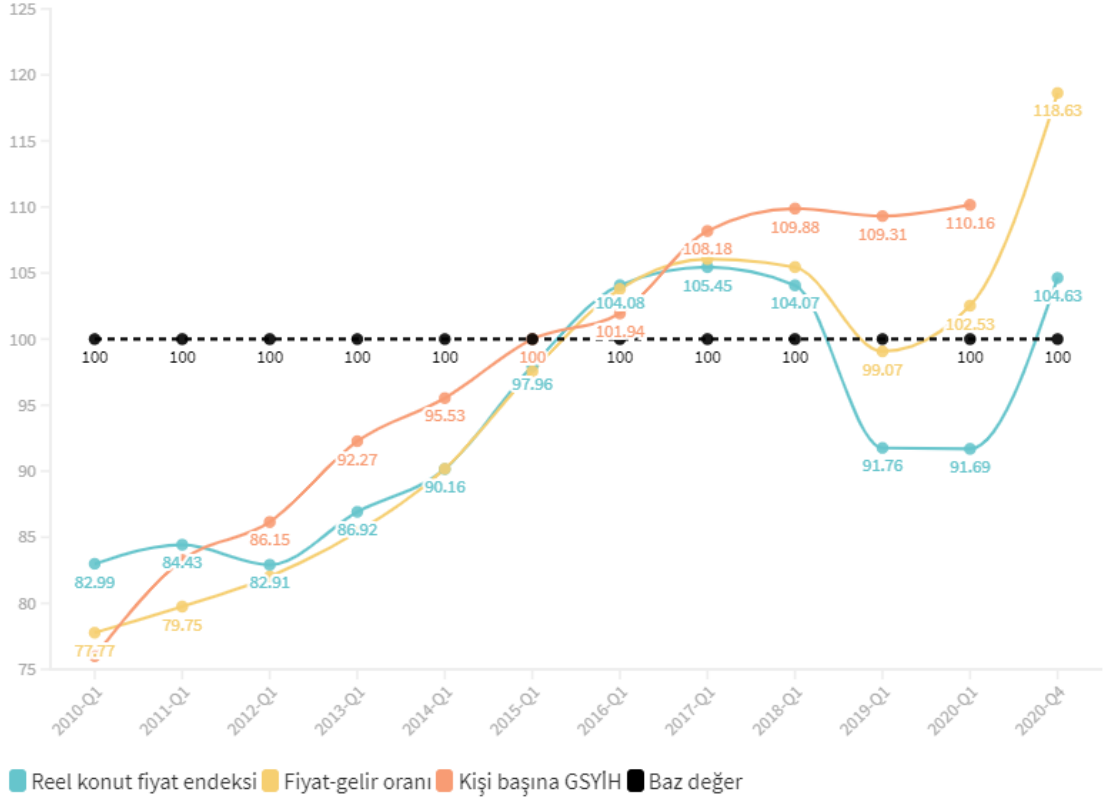


Şekil 2. OECD Ülkeleri Satılık-Kiralık Konut Fiyat Endeksi ve Fiyat-Gelir Oranının Değişimi (2010-2020)

Kaynak: OECD Affordable Housing veri tabanındaki istatistikler kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

İLKE POLİTİKA NOTU

Türkiye'de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı



Şekil 3. Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi ve Fiyat-Gelir Oranının Değişimi (2010-2020)

Kaynak: OECD Affordable Housing veri tabanındaki istatistikler kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.²

² OECD veri tabanında veriler çeyreklik (üç aylık) dönemler halinde paylaşılmaktadır. Kişi başına GSYİH değeri ise sadece ilk çeyreklik için verilmektedir. Bu sebeple Şekil 2 ve 3'te her yılın ilk çeyrek dönemi paylaşılmıştır. İstisna olarak, salgın etkisini görebilme açısından en güncel veri olan 2020 yılının son çeyrek verisi de grafiğe dâhil edilmiştir.

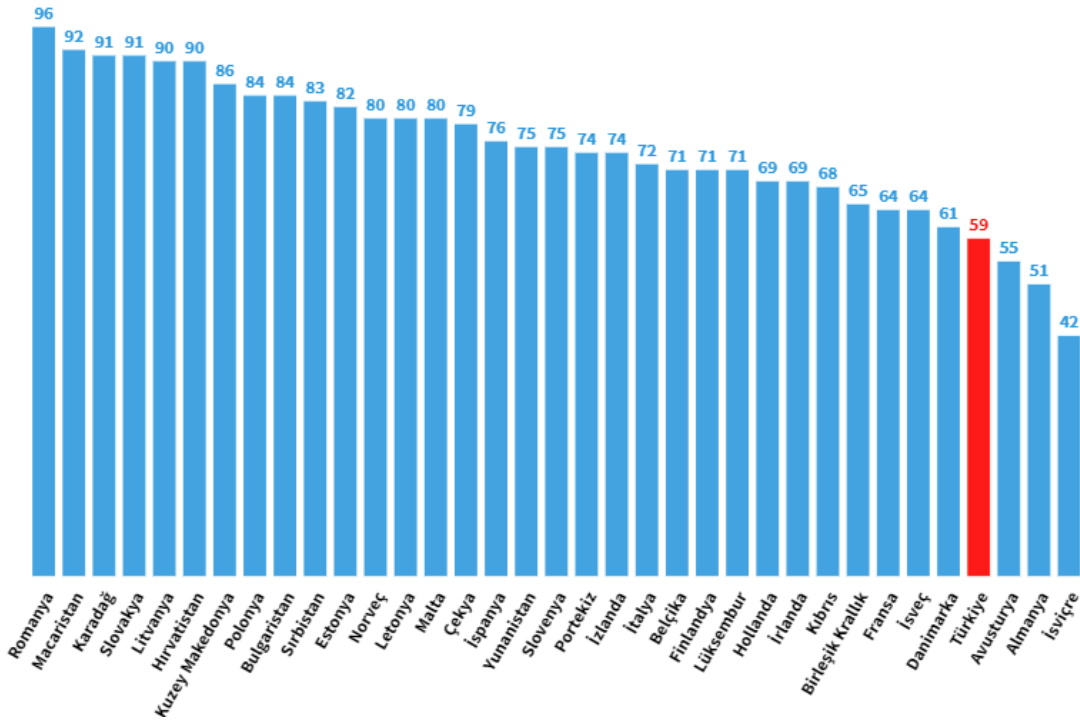
Ev Sahipliği ve Kiracılık Oranlarının Değişimi

Dünya'da ve Türkiye'de konut fiyatlarının son on yılda gelire oranla hızlı yükselişi, hassas grupların ve yoksul kesimin satın alınabilir konuta erişimini zorlaştırmıştır. Bu süreçten en fazla etkilenenler ise kiracılar olmaktadır. Eurostat istatistiklerine göre Türkiye, 2019 yılı itibarıyla %59 ev sahipliği oranıyla Avrupa'da Almanya, Avusturya ve İsviçre'den sonra ev sahipliğinin en düşük olduğu ülke olarak görülmektedir (Şekil 4).

Türkiye'nin kiracılık açısından önemli bir dezavantajı, az sayıda lojman hariç kamunun (merkezi veya yerel yönetimlerin) elinde halka açık kiralık konut bulunmamasıdır. Hâlbuki kiralık (sosyal) konutlar, piyasayı regüle

etmek için önemli bir araçtır. Toplam konut stokunun Hollanda'da %34.1'i, Avusturya'da %23,6'sı, Danimarka'da %21,4'ü, Birleşik Krallık'ta %16,7'si, Fransa'da %14'ü kiralık sosyal konut (social rental housing) statüsündedir (OECD, 2021). Türkiye'de bu konuda düzenlemeler yapılması, hangi motivasyonla olursa olsun kiralık evde oturanları rahatlatacak, kiracılığı bir toplumsal sorun olmaktan çıkaracaktır.

Türkiye'de ev sahipliği ve kiracılık oranının yıllara göre değişimi, TÜİK tarafından her sene güncellenen iki farklı saha araştırması sonuçlarından takip edilebilmektedir: Hane halkı Bütçe Araştırması Tüketim Harcamaları (2002-2019) (Şekil 5) ve Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması (2009-2020) (Şekil 6). Her iki araştırmaya göre Türkiye'de ev sahip-

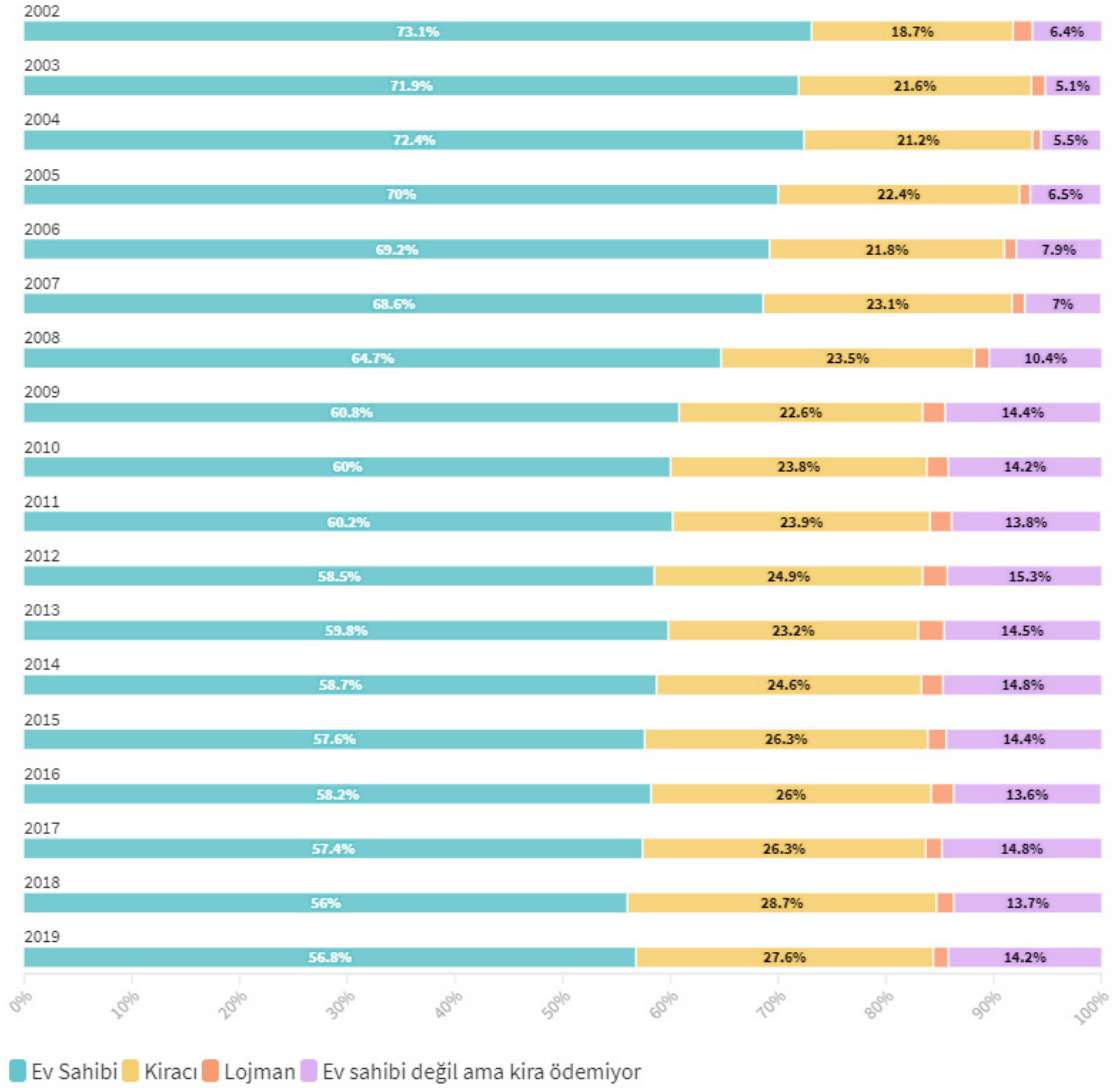


Şekil 4. Avrupa'da Ünelere Göre Ev Sahipliği Oranı (2019)

Kaynak: Eurostat, 2021 verisi kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

İLKE POLİTİKA NOTU

Türkiye'de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı



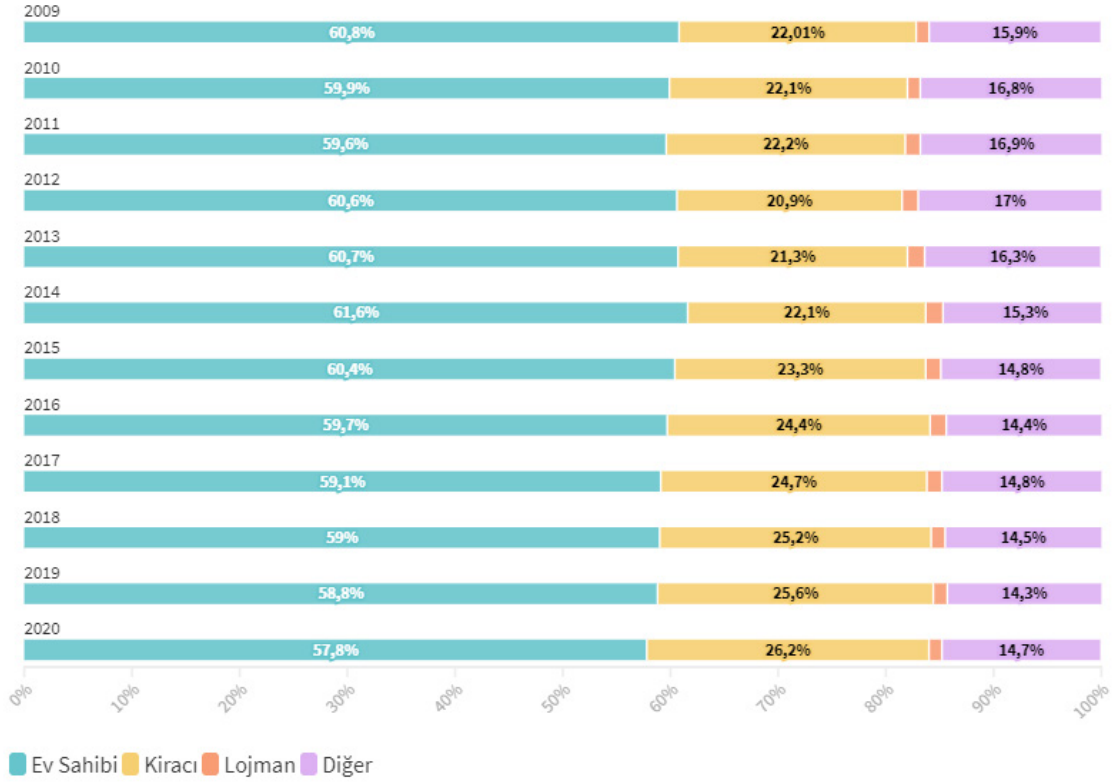
Şekil 5. Türkiye'de Yıllara Göre Ev Sahipliğinin Değişimi (2002-2019)

Kaynak: TÜİK Hane halkı bütçe araştırması tüketim harcamaları istatistikleri kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

liği oranı yıllar içerisinde azalırken, kiracıların oranı artmaktadır.³ 2002 yılında %73 civarında olan ev sahipliği oranı 2020 yılında %60'ın altına düşmüştür.

Unutmamak gerekir ki TÜİK araştırmalarında ikamet edilen evin mülkiyet durumu sorulmakta, ancak kiracıların başka bir lokasyonda ev sahibi olup olmadığına ilişkin bir bilgi

3 Her iki araştırma farklı yıl aralıklarını kapsadığı ve metodolojileri farklı olduğu için, her ikisi ayrı grafikler olarak paylaşılmıştır. Şekil 5 2002 yılına kadar tarihi veriyi görme imkânı verirken, Şekil 6 ise 2020 verisini içerdiği için salgın döneminin etkisini az da olsa yansıtmaktadır.



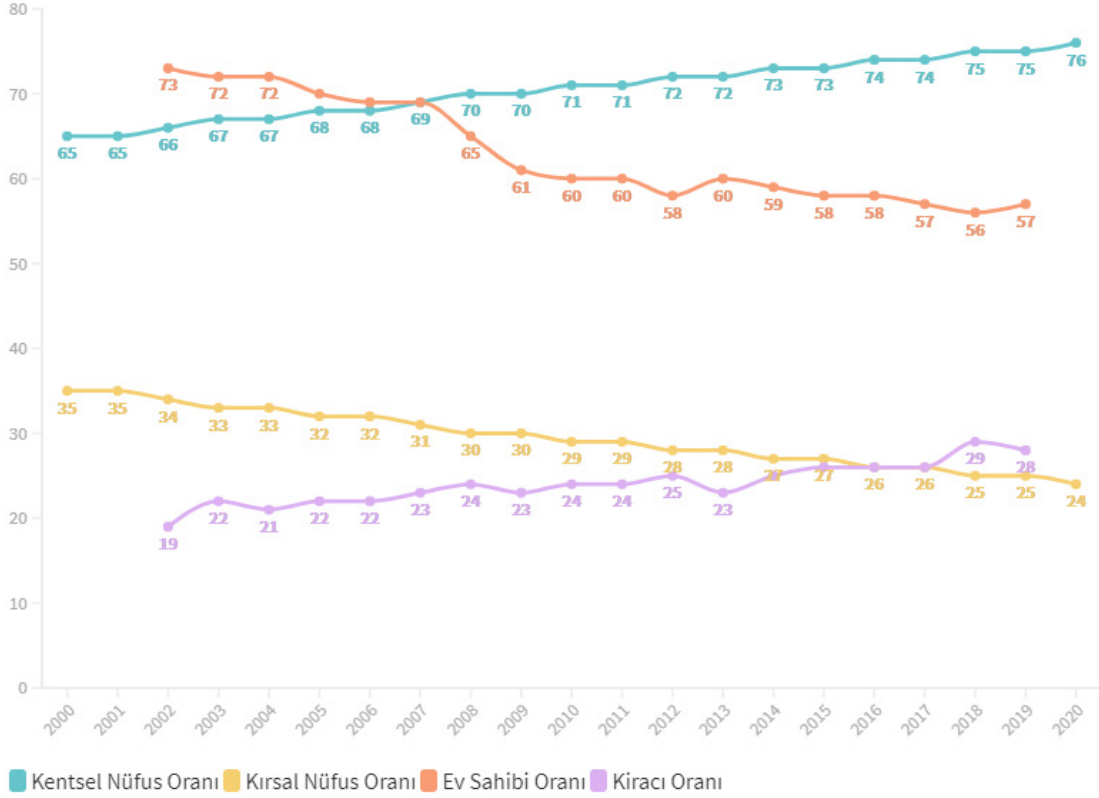
Şekil 6. Türkiye'de Yıllara Göre Ev Sahipliğinin Değişimi (2002-2019)

Kaynak: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması istatistikleri kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

verilmemektedir. Dolayısıyla oturduğu evde kiracı olanların bir kısmının aynı zamanda başka bir evin sahibi olması mümkündür. Bu noktayı açıklığa kavuşturmak için iki konuyu incelemek gerekmektedir: **Kentleşme oranı ve kiracıların gelir düzeyi.** Birinci olarak kentleşme oranı (kentlerde yaşayan nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranı) halen artmaya devam etmekte (Şekil 7), kırsaldan göç edenler çoğunlukla köydeki evlerini, bahçelerini ve tarlalarını bırakıp kentlere taşınmakta ve kentlerde artık gecekondü inşası mümkün olmadığı için öncelikle kiralık bir ev bulup yerleşmektedir. Bu kişilerin büyük çoğunluğu kırsalda ev / tarla / bahçe sahibi

olmasına rağmen kentlerde kiracı konumunda oldukları için, araştırmalarda kiracılar içerisine dâhil edilmektedir. Şekil 7'de kentleşme oranı ile ev sahipliği oranı arasında ters orantılı bir ilişki olduğu net bir şekilde görülmektedir. Kentleşme oranı arttıkça ev sahipliği oranı azalmaktadır.

İkinci olarak oturduğu evde kiracı olanların gelir düzeyleri önem kazanmaktadır. Bu sorunun cevabı yine TÜİK Gelir ve Yaşam koşulları Araştırması'nda verilmektedir (Şekil 8). Bahse konu araştırmanın 2020 yılı sonuçlarına göre, yoksulluk sınırının altında yaşayan ailelerin %52,5'i ikamet ettiği evin sahibi iken, gelir düzeyi arttıkça ev sahipliği



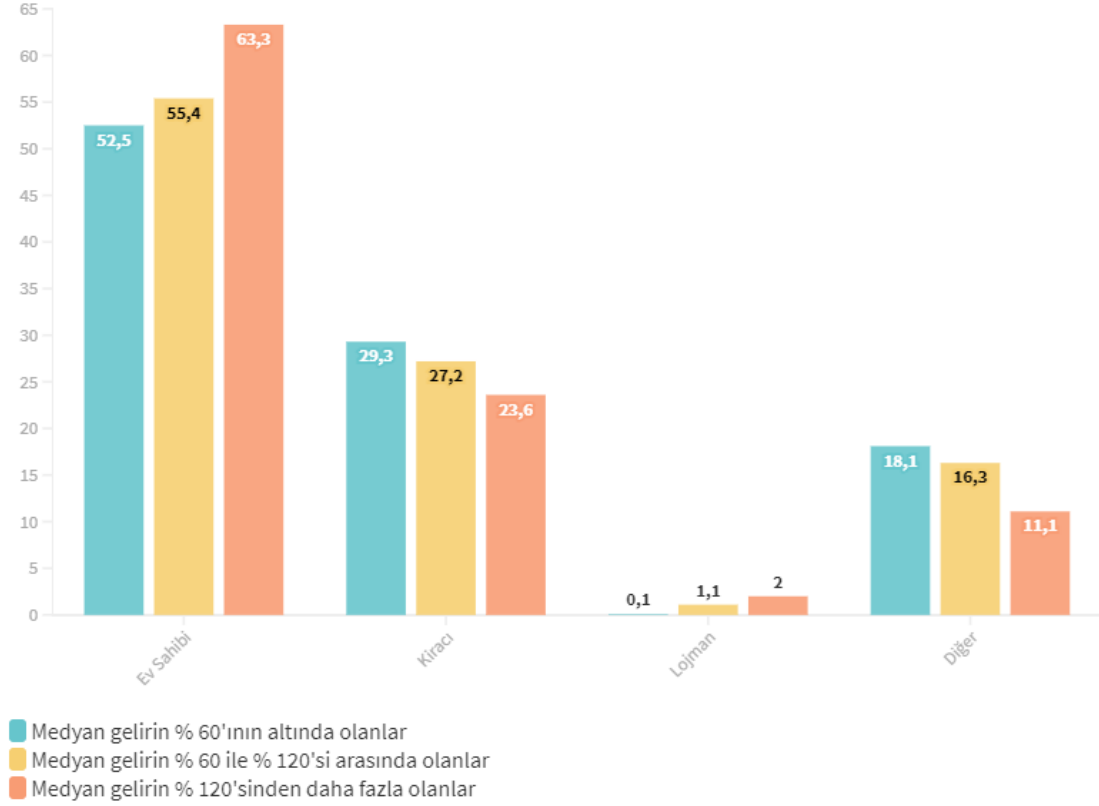
Şekil 7. Kentleşme Oranı ile Ev Sahipliği İlişkisi

Kaynak: UN, 2018 ve TÜİK, 2021b verileri kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

oranı %63,3'e kadar yükselmektedir. Benzer şekilde yoksulluk sınırının altında yaşayan ailelerin %29,3'ü ikamet ettiği evde kiracı konumunda iken, gelir düzeyi yüksek ailelerin de %23,6'sının ikamet ettiği evde kiracı oldukları anlaşılmaktadır. Yani aslında her gelir grubundan %23-%30 aralığında değişen oranda ailelerin oturdukları evde kiracı olduğu görülmektedir. Bu durum farklı gelir gruplarındaki kiracıların (ilk bölümde Uğurlar ve Tanyel (2021)'e referansla anlatılan) motivasyonlarının birbirinden farklı olmasıyla açıklanabilir. Şekil 8'de geliri "medyan gelirin %60'ının altında olan" yoksul aileler "kalıcı" kiracılar, geliri "medyan gelirin %60 ile %120 arasında olan" aileler "yarı-kalıcı" kiracılar, geliri "medyan gelirin %120'sinden

fazla olan" aileler ise "geçici" kiracılar olarak değerlendirilebilir. Yoksulluk sınırının altında gelire sahip olan ailelerde ekonomik sebepler öne çıkarken, orta ve üst gelir grubunda sosyal ve mekânsal motivasyonlar ağırlık kazanmaktadır. Son dönemde kentleşmeye bağlı olarak aile yapısının değişmesi (ailelerin küçülmesi, tek kişilik hanelerin sayısının artması), özellikle üst-orta gelirli kesimde ve gençlerde hareketliliğin artmasıyla yere bağlılığın ve aidiyet hissini azalması, kaliteli bir sosyo-mekânsal çevrede yaşama arzusu, işe, okula, kentsel hizmetlere kolay erişim isteği, orta ve üst gelir grubunun kiralık evleri tercih etmesinin nedenleri arasında sayılabilir.

TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması'na göre Türkiye'de 2020 yılı itibariyle yoksul sa-



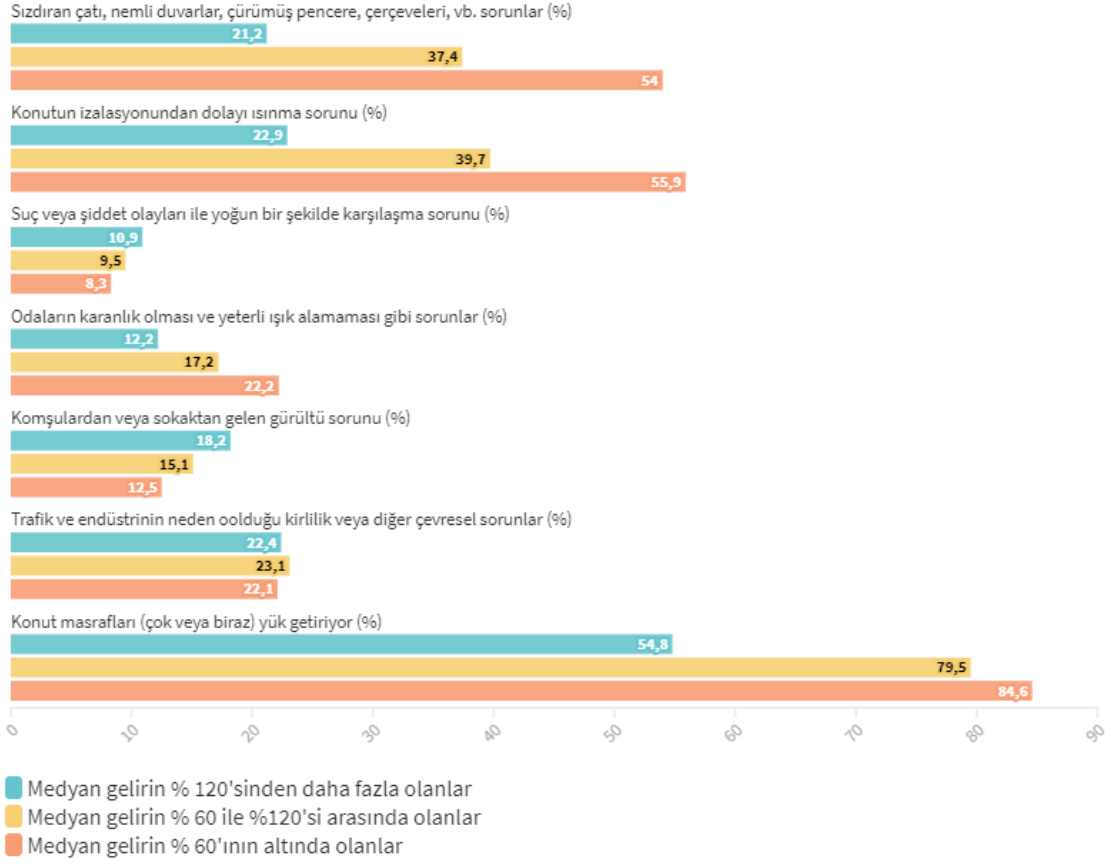
Şekil 8. Gelir Düzeyi-Mülkiyet İlişkisi (2020)

Kaynak: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması istatistikleri kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

yısı (medyan gelirin %60'ından düşük gelire sahip ailelerdeki kişi sayısı) 17.921.000 kişi olarak tahmin edilmektedir. Bu sayı yaklaşık 5 milyon aileye tekabül etmektedir. Bu 5 milyon yoksul aile, normal koşullar ve kredilerle konut sahibi olamayacak ailelerdir. Yoksul aileler içerisinde kiracı oranı %29,3 olduğuna göre, 5 milyon yoksul aile içerisinde yaklaşık 1,5 milyon aile ikamet ettiği evde kiracı olarak yaşamaktadır. Yani sosyal konut politikalarının önceliği hem yoksul hem kiracı olan bu 1,5 milyon aile olmalıdır ki bu da tüm Türkiye'deki hane sayısının %6'sına tekabül etmektedir. Bu ailelerden bazılarında Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı tarafından "Bütünleşik Sosyal Yardım Sistemi" kapsamında

kira yardımı yapıldığı bilinmekle birlikte, kira yardımı alan aile sayısı ve niteliği hakkında net bir bilgi bulunmamaktadır.

TOKİ, bugüne kadar inşaatı devam edenlerle birlikte Türkiye genelinde yaklaşık 1.000.000 konut üretmiştir. Bunlar içerisinde afet konutu, tarımköy, alt gelir grubu, kentsel dönüşüm, gelir paylaşımı gibi farklı tiplerde konut üretimleri söz konusudur. TOKİ 2019 yılı bültenine göre o tarihe kadar üretilen konutların %86,27'si sosyal nitelikli konut projeleri, %13,73'ü ise kaynak geliştirme projeleridir. Tüm konut projeleri içerisinde %17,97'sinin "yoksul gelir grubu projeleri" olduğu ifade edilmektedir (TOKİ, 2019). Bu oran 1 milyon



Şekil 9. Gelir Düzeyine Göre Konut ve Çevre Sorunlarının Farklılaşması (2020)

Kaynak: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması istatistikleri kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

konut içerisinde yaklaşık 180.000 konuta te- kabül etmektedir. Bununla birlikte TOKİ web sitesinde doğrudan “alt gelir grubu” projesi olarak üretilen konut sayısının 42.667 adet olduğu, bunlar içerisinde 40.047 konutun %100 oranında tamamlandığı görülmektedir (TOKİ, 2021). Neticede her iki sayıdan hangisi kabul edilirse edilsin, hem kiracı hem yoksul olan 1,5 milyon hanenin ihtiyacını karşılamak için daha fazla sosyal konut üretilmesi gerektiği aşikârdır.

Yoksul ailelerin müzmin kiracı olma sorunu haricinde diğer önemli sorun, ikamet edilen konutun nitelik sorunudur. Her ne kadar

yoksul ailelerin %52,5’i kendi mülkiyetlerindeki evlerde ikamet ediyor olsalar da aylık gelir azaldıkça ikamet edilen evlerin kalitesinin de düştüğü, yine TÜİK verilerinden anlaşılmaktadır (Şekil 9). Yoksul ailelerin ikamet ettiği evlerde sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri vb. sorunlar, konutun izolasyonundan dolayı ısınma sorunu, odaların karanlık olması veya yeterli ışık alamaması gibi sorunlar belirgin derecede artmaktadır. Konut politikalarında ikinci öncelik, yeterli sıhhi koşulları sağlamayan ve / veya afetlere dayanıksız konutların iyileştirilmesi veya yenilenmesi sorunudur. Bu yenile-



Şekil 10. Konuta İlişkin Harcamaların Toplam Harcamalar İçerisindeki Payı (2002-2019)

Kaynak: TÜİK Hane halkı Bütçe Araştırması Tüketim Harcamaları istatistikleri kullanılarak yazar tarafından üretilmiştir.

menin barındırdığı riskler ise sonraki bölümlerde tartışılacaktır.

TÜİK Hane Halkı Bütçe Araştırması Tüketim Harcamaları verilerine göre, Türkiye’de konuta ilişkin harcamaların (kira dâhil) toplam harcamalar içerisindeki payı 2002-2019 periyodunda %24-28 bandında değişmektedir (Şekil 10). Kiracılarda bu oran %30-31’e kadar çıkmakla birlikte, toplam bütçe içerisinde %20-25 arası bir konut ve kira harcaması genellikle kabul edilebilir düzeydedir.⁴ Diğer

tarafından konuta ilişkin masrafların yoksul ailelerin bütçesine getirdiği yükün orta ve üst gelir gruplarına göre önemli ölçüde fazla olduğu Şekil 9’da görülmektedir. Yoksul ailelerin %85’i konut masraflarının (çok veya biraz) yük getirdiğini beyan etmektedir.

4 TÜİK, konuta ilişkin harcamalara ‘izafi kira’yı da dahil ettiği için, ev sahiplerinin konuta ilişkin harcaması gerçekleştirenlerden yüksek çıkmaktadır.

Kentsel Dönüşümün Kiracılara Etkisi

Jane Jacobs (1961), kentsel çeşitlilik kaynaklarını sayarken, bir muhitte eski ve yeni binaların bir arada bulunmasının önemine değinmektedir. Çünkü bu sayede farklı ödeme kapasitesine sahip bireyler için barınma alternatifleri oluşabilmektedir. Fakat Türkiye’de İstanbul ve İzmir başta olmak üzere büyük metropollerin deprem kuşağında yer alması ve riskli yapı sayısının yüksek oluşu, kentsel dönüşümün acil ve önemli bir konu olarak hem merkezi yönetimin hem de yerel yönetimlerin ajandasında yer almasına sebep olmaktadır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm alanı ilanından hak sahipliğinin nicelik ve niteliğini belirlemeye kadar takip edilen süreçler genellikle sorunlu ve sancılı geçmektedir. Diğer taraftan kentsel dönüşüm sonucunda kentsel dokular dönüşüp değişirken genellikle sosyal doku da değişime uğramakta, kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri bir nevi “yerinden etme” ve “centrifikasyon” sürecine evrilmektedir. Çolak (2014), yerinde bir tabirle kiracıları “kentsel dönüşümün hak sahibi olmayan muhatapları” olarak tanımlamaktadır. Yenilenen kentsel dokuda artan konut ve kira fiyatları, eski kiracıları yeni muhitler bulmak zorunda bırakmaktadır.

Tezcan ve Çelik (2020) Türkiye’de 2011-2018 döneminde hem 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi hem de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerleri incelemişler; Türkiye genelinde 31 ilde 15.268 ha alanın 73. Madde kapsamında kentsel dönüşüm ve yenileme alanı ilan edildiğini, 6306 sayılı Kanun kapsamında ise 52 ilde yaklaşık 13.300

ha alanın riskli alan ilan edilerek kentsel dönüşüm uygulamasına konu edildiğini tespit etmişlerdir. Türkiye’ye ilişkin kentsel dönüşüm süreçlerini araştıran çalışmalarının hemen hepsinin ortak bulgusu, kentsel dönüşüm süreçlerinin “satın alınabilir konut” üretmekten çok, alandaki sosyal yapıyı değiştiren bir “yerinden etme” ve “centrifikasyon” ile neticelendiğidir. Bunun temel sebebi, dönüşüm alanlarının büyük çoğunluğunun arsa değeri ve erişilebilirliği yüksek merkezî lokasyonlarda olması sebebiyle lüks konut üretiminin öncelenmesi ve dönüşüm sonrası yaşanan aşırı değer artışıdır. Değer artışının önemli bir kısmının kamuya dönmesi gerekirken, çoğunlukla bu artış mülk sahipleri ve müteahhitler arasında paylaşılmaktadır. Halbuki artan değer kamuya dönmesi ve kentsel dönüşüm alanlarında kamuya ait “kiralık sosyal konutlar” üretilmesi, hem yerinden etmeleri azaltacak, hem de piyasanın regüle edilmesini kolaylaştıracaktır.

Sonuç

Günümüzde bireyler sosyal, mekânsal ve ekonomik gerekçelerle ikamet ettiği evde kiracı olabilmektedir. Gelir düzeyi yüksek haneler için kiracılık esnek hareketlilik kabiliyeti sunarken, yoksul kesim için bütçeyi zorlayıcı bir yük ve bir “güvende hissedememe” sorunu haline dönüşmektedir. Özellikle son iki senede dünyada ve Türkiye’de salgının etkisiyle yavaşlayan konut üretimi ve artan girdi (inşaat / arsa) maliyetleri, ödenebilir ve nitelikli kiralık konut bulabilme problemini hem mekânsal olarak genişletmiş hem de sosyo-ekonomik olarak daha geniş bir kesime yaymıştır.

Türkiye’de son 10 yıldaki konut üretim hızı, OECD ülkelerine kıyasla çok daha yüksek gerçekleşmiş ve bin kişiye düşen konut sayısı OECD ortalamasının üstüne çıkmıştır. Bununla birlikte kentleşmeyle birlikte aile yapısının değişmesi ve hanelerin küçülmesi sebebiyle hane sayısındaki artış hızı, nüfustaki artış hızına göre daha fazladır. Her ne kadar konut üretim hızı büyük ölçüde hane sayısındaki artış hızıyla paralel ilerlese de, alt-orta ve orta gelir grubuna hitap eden konut sayısı her geçen gün azalmaktadır.

Satılık ve kiralık konut fiyatları, OECD ülkelerinde ve Türkiye’de son on yıldır hızla artmakta ve bu artış kişi başı GSYH’deki artıştan daha fazla olduğu için, hane halklarının bütçesinden konut harcamaları için ayrılması gereken pay da sürekli yükselmektedir. Dünyada ve Türkiye’de konut fiyatlarının son on yılda gelire oranla hızlı yükselişi, hassas grupların ve yoksul kesimin satın alınabilir konuta erişimini zorlaştırmıştır. Bu süreçten en fazla etkilenenler ise kiracılar olmaktadır. Türkiye, 2019 yılı sonrasında OECD ülkele-

ri arasında kira fiyatlarının (oran olarak) en fazla yükseldiği ülke konumundadır ve bu konuda acil tedbir ve düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye’de 2002 yılında %73 civarında olan ikamet ettiği evin sahibi olanların oranı 2020 yılında %60’ın altına düşmüştür. Yoksulluk sınırının altında yaşayan ailelerde ise ikamet ettiği evin sahibi olanların oranı %52,5, ikamet ettiği evde kiracı olanların oranı ise %29,3’tür. Yani Türkiye genelinde hem yoksul hem kiracı olan 1,5 milyon aile bulunmaktadır. TOKİ’nin alt gelir grubu için konut üretimi bu sayının çok altında kalmaktadır.

Yoksul ailelerden ev sahibi olanlarda nitelsiz ve gayrisihhi konutlarda yaşayanların sayısı orta ve üst gelir gruplarına kıyasla çok daha fazladır. Konut politikalarında ikinci öncelikli sorun, yeterli sıhhi koşulları sağlamayan ve/veya afetlere dayanıksız konutların iyileştirilmesi veya yenilenmesi sorunudur. Bununla birlikte kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm süreçleri çoğunlukla hassas grupların ve kiracıların aleyhine sonuçlanmakta, bir nevi “yerinden etme” süreçlerine dönüşebilmektedir. Özetle konut politikalarında hassas grupları gözeten yeni bir yaklaşıma ihtiyaç bulunmaktadır.

Öneriler

Acil müdahale önerileri:

- Yoksulluk sınırının altında yaşayıp kiralık evde oturan 1,5 milyon aile tespit edilip, içlerinde herhangi bir kurum veya kuruluştan kira yardımı almayanlar desteklenmelidir.
- Kiraya verilmeyen boş konutlar için alınan emlak vergisi yükseltilmeli, boş konutların kira piyasasına dâhil olması teşvik edilmelidir.
- Bütün konutların kayıt altında tutulduğu ve takip edilebildiği bir sanal platform kurulmalı, konutların yıllık kira fiyatları hem kiracı hem ev sahibi tarafından sisteme girilmelidir. Kira fiyatlarında fahiş artışların önüne geçebilmek ve ev sahiplerinin kiracıları evden çıkarmasını önlemek için, enflasyon oranında artış uygulaması yeni kiralamar için de geçerli hale getirilmelidir.

Kısa vadede öneriler:

- Yerel yönetimlerin Avrupa Kentsel Şartı’na imza atmaları ve bu çerçevede barınma sorununun çözümüne destek olacak çalışmalara başlamaları teşvik edilmelidir.
- Kentsel dönüşümle üretilen konutların bir kısmı kamu elinde “kiralık sosyal konut” olarak değerlendirilmeli, bu konutlar öncelikle eski kiracılara ödenebilir fiyatlarla verilmelidir.
- Esnek hareketliliği ve toplumsal akışkanlığı teşvik etmek için büyük şirketlerin, vakıf ve derneklerin “kiralık konut” üretimi teşvik edilmeli ve kolaylaştırıcı düzenlemeler yapılmalıdır.

Orta ve uzun vadede öneriler:

- TÜİK’in açıkladığı yoksulluk sınırının altında kalan ve tapulu evi / arsası bulunmayan ailelere tek sefere mahsus olmak üzere uzun vadeli faizsiz konut kredisi verilmelidir.
- Hem yoksul hem kiracı olan 1,5 milyon aile için en az 240 ay vadeli sosyal konut projeleri başlatılmalı, ödeme gücü olmayanlar için “sosyal kiralık konut” veya “yarı hisseli konut” (Kamu ile hisselendirme) modeli hayata geçirilmelidir.
- Konut arzı ve çeşitliliğini artıracak teşvikler uygulanmalıdır.
- Kamunun konut stokunun en az %25-30’unu elinde bulundurması ve piyasanın manipüle edilmesinin önüne geçilmesi sağlanmalıdır.

Kaynakça

- AVRUPA KENTSEL ŞARTI, <https://rm.coe.int/168071923d> Erişim Tarihi: 29.09.21 (Çeviri: Zerrin Yener ve Kumru Arapkirlioğlu, Avrupa Kentsel Şartı, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 1996.)
- Çolak, Y. (2014). Adil kent yaklaşımı ve kentsel dönüşüm: İstanbul Esenler örneği. *İnsan & Toplum*, 4 (7), 57-84.
- EUROSTAT (2021). Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey, [eurostat.ec.europa.eu](https://ec.europa.eu/eurostat) (Erişim Tarihi 27.09.2021).
- Kalkınma Bakanlığı (2018). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.
- Pacione, M. (2009). *Urban geography: A global perspective*. Routledge.
- OECD (2021). Affordable Housing Database, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/> (Erişim Tarihi 28.09.2021).
- Tekeli, İ. (2010). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tezcan, S., & Çelik, H. Z. (2020). Türkiye'de Göçle Oluşmuş Yaşama Bölgelerine Yönelik Yasal Müdahaleler ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Planlama*, 30(3), 361–373.
- TOKİ (2019). TOKİ Kurumsal Tanıtım Dokümanı, Eylül 2019.
- TOKİ (2021). Proje tipine göre uygulamalar, <http://www.toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar> Erişim Tarihi 10.10.2021.
- TÜİK (2021a). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi İstatistikleri.
- TÜİK (2021b). Hanehalkı Bütçe Araştırması Tüketim Harcaması İstatistikleri.
- TÜİK (2021c). Gelir Dağılımı ve Yaşam Koşulları Araştırması İstatistikleri.
- TÜİK (2021d). Yapı İzin İstatistikleri.
- Uğurlar, A., & Tanyel, E. Ö. (2021). Motivations of Tenancy and the Diversity of Tenants: The Case of Ankara, Turkey. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, (just-accepted).
- UN (2018). *World Urbanization Prospects 2018 Edition*. <https://population.un.org/wup/> Erişim tarihi: 23.10.2021.

Küresel konut piyasasındaki ve Türkiye'deki eğilimler benzer istikamette seyretmekte, kiracıların motivasyonu ve buna bağlı olarak ihtiyaç ve sorunları farklılaşmakta, Türkiye'de ailelerin %6'sına tekabül eden yaklaşık 1,5 milyon ailenin hem yoksulluk sınırının altında hem de ikamet ettiği evde kiracı konumunda yaşamakta, kentsel dönüşümün kiracıları ve hassas kesimleri çoğunlukla olumsuz etkilemektedir. Bu sebeple konut politikalarının odağında hem yoksul hem kiracı olan 1,5 milyon aile yer almalıdır. Rapor-daki öneriler destekleme ve düzenlemeye ilişkin acil müdahale ve eylemler, kiralanabilir konut stokunu artırmaya yönelik kısa vadeli çözümler ve stratejiler, hassas kesimleri ev sahibi yapma ve konut arzının yapısını değiştirme gibi orta ve uzun vadeli politikalar şeklinde özetlenebilir. Bu politika notunda aşağıdaki öneriler ön plana çıkmaktadır.

- Yoksulluk sınırının altında yaşayıp kiralık evde oturan 1,5 milyon aile tespit edilip, içlerinde herhangi bir kurum veya kuruluştan kira yardımı almayanlar desteklenmelidir.
- Kentsel dönüşümle üretilen konutların bir kısmı kamu elinde "kiralık sosyal konut" olarak değerlendirilmeli, bu konutlar öncelikle eski kiracılara ödenebilir fiyatlarla verilmelidir.
- Kamunun konut stokunun en az %25-30'unu elinde bulundurması ve piyasanın manipüle edilmesinin önüne geçilmesi sağlanmalıdır.