



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

ON İKİNCİ KALKINMA PLANI
2024 - 2028

KONUT POLİTİKALARI

ÖZEL İHTİSAS KOMİSYONU RAPORU

ANKARA 2023



T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEĞI VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

ON İKİNCİ KALKINMA PLANI
(2024-2028)

KONUT POLİTİKALARI

ÖZEL İHTİSAS KOMİSYON RAPORU

ANKARA 2023

ISBN 978-625-8356-73-1

Bu yayının tüm hakları Strateji ve Bütçe Başkanlığına aittir.
Kaynak gösterilmek suretiyle alıntı yapılabilir.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
TABLOLAR LİSTESİ	ii
ŞEKİLLER LİSTESİ	iii
KISALTMALAR	iv
KOMİSYON ÜYELERİ	vi
YÖNETİCİ ÖZETİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. MEVCUT DURUM ANALİZİ	3
2.1. Dünyada (Benzer Ülkeler ve Uluslararası Kuruluşlarda) Genel Durum	3
2.2. Türkiye’de Genel Durum	5
2.2.1. Konut Piyasasına İlişkin Değerlendirmeler.....	5
2.2.2. Konut Finansmanı Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler	20
2.2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler.....	34
2.2.4. Akıllı Şehir Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler	42
3. PLAN DÖNEMİ PERSPEKTİFİ	49
3.1. Uzun Vadeli Hedefler	49
3.2. On İkinci Plan (2028 Yılı) Hedefleri	50
3.3. Hedeflere Dönük Temel Amaç ve Politikalar	50
3.4. Temel Amaç ve Politikalara Dönük Uygulama Stratejileri ve Tedbirler.....	51
3.4.1. Konut Politikalarına İlişkin Stratejiler ve Tedbirler.....	51
3.4.2. Konut Finansmanına İlişkin Stratejiler ve Tedbirler.....	55
3.4.3. Kentsel Dönüşüme İlişkin Stratejiler ve Tedbirler.....	62
3.4.4. Akıllı Şehirlere İlişkin Stratejiler ve Tedbirler	67
3.5. Plan Amaç, Hedef ve Politikalarının Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleriyle İlişkisi...68	
3.6. Plan Hedeflerini Gerçekleştirmek İçin Yapılması Önerilen Araştırmalar	71
4. SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME	73
KAYNAKLAR	81

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Hane Halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı	9
Tablo 2: Nakit Miktarına Göre Seçilen Yatırım Aracı.....	10
Tablo 3: Türkiye Sınırları İçerisinde Maddi Zarara Neden Olan Depremler	11
Tablo 4: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	13
Tablo 5: TÜİK Konut Satış Sayıları.....	14
Tablo 6: İhraç Edilen İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Tahviller (Milyon Euro).....	26
Tablo 7: Borsa İstanbul’da İşlem Gören GYO’lar	29
Tablo 8: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Politika ve Tedbirler	39
Tablo 9: Kentsel Dönüşüm Kredi Finansman Destekleri.....	40

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: TCMB Konut Fiyat Endeksi	15
Şekil 2: Sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü.....	16
Şekil 3: Konut Fiyatı, Hane Geliri ve Konut Kredi İlişkisi.....	17
Şekil 4: Konut Fiyatları ve Finansal Yatırım Araçlarının Getirisi	17
Şekil 5: Yabancıya Yapılan Konut Satışları.....	18
Şekil 6: İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (%)	19
Şekil 7: İnşaat Maliyet Endeksi ve İnşaat Yapı Ruhsatları	20
Şekil 8: Konut Kredilerinin Gelişimi	24
Şekil 9: Türkiye’de Menkul Kıymetleştirmenin Serüveni	25
Şekil 10: Gayrimenkul Ortaklıkları İşleyiş Yapısı	28
Şekil 11: Altyapı Gayrimenkul Ortaklıkları İşleyiş Yapısı	30
Şekil 12: Gayrimenkul Yatırım Fonu İşleyiş Yapısı	31
Şekil 13: Gayrimenkul Yatırım Fon Pazarı Toplam Büyüklüğü.....	32
Şekil 14: Gayrimenkul Sertifikası İşleyiş Yapısı	33
Şekil 15: Akıllı Şehir Bileşenleri	42
Şekil 17: Kira Gelirlerine Dayalı Menkul Kıymetleştirme Süreç Önerisi	61
Şekil 18: Türkiye Geneli Bina İnşa Yılı.....	63

KISALTMALAR

A.Ş.	: Anonim Şirketi
AB	: Avrupa Birliği
ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
Ar-Ge	: Araştırma - Geliştirme
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BKKS	: Bina ve Konut Kayıt Sistemi
BM	: Birleşmiş Milletler
BM-HABİTAT	: Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı
DASK	: Doğal Afet Sigortaları Kurumu
Der.	: Derleyen
Dr.	: Doktor
GİB	: Gelir İdaresi Başkanlığı
Gn. Md.	: Genel Müdürlüğü
GYKA	: Gelir ve Yaşam Koşulları Anketi
GYODER	: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
HBA	: Hanehalkı Bütçe Anketi
Hiz.	: Hizmetleri
HKFE	: Hedonik Konut Fiyat Endeksi
KFE	: Konut Fiyat Endeksi
m ²	: Metrekare
NKA	: Nüfus ve Konut Araştırması
Prof. Dr.	: Profesör Doktor
SAN.	: Sanayi
SKA	: Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TL	: Türk Lirası
TMMOB	: Türkiye Mimar ve Mühendis Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı
UAVT	: Ulusal Adres Veri Tabanı
UN	: Birleşmiş Milletler (United Nations)
UNCHS	: Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vb.	: Ve Benzeri
vd.	: Ve Diğerleri

KOMİSYON ÜYELERİ

(Başkan, Raportör ve Koordinatörler hariç soyadına göre alfabetik olarak sıralanmıştır.)

BAŞKAN

Hakan AKBULUT

Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı

RAPORTÖR

Prof. Dr. Ali HEPŞEN

İstanbul Üniversitesi

KOORDİNATÖRLER

Feyza ELDENİZ

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Burcu TEK TUZCU

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

ÜYELER

Mustafa Kemal AÇIKGÜL

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Fatma Nesrin AKBABA

Vakıfbank

Elif ALKAY

İstanbul Teknik Üniversitesi

Serap ALP

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Alper ALPARSLAN

Yapı Kredi Bankası

Şule ALTABAN KARABEY

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Murat Gökşin BERBEROĞLU

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER)

Volkan BOZAY

Yapı Ürünleri Üreticileri Federasyonu

Ahmet BÜYÜKDUMAN

İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Faruk CİRİT

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Çağrı Burak ÇELİK

Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı

İlker Talha ÇİFTÇİ

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Hande DEREKÖY

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Barış DOĞAN

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

Ahmet Nazmi DURBAKAYIM

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB)

Selma DURGAN

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Fatma İrem ERDEM

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Emre ERGİN ERGANİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Yusuf EŞİDİR

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Ender GÜLER

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Hakan GÜMÜŞ

Gayrimenkul için Strateji Platformu (GİSP)

Gökhan Şahin GÜNEŞ

Bahçeşehir Üniversitesi

Seyfettin GÜRSEL

Bahçeşehir Üniversitesi

Pınar GÜVEN	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Murat İlker HANÇER	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İlker KOÇ	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
Bilgin KOLUAÇIK	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Mehmet KOŞAROĞLU	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Teoman Selçuk KÖKSAL	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
Bilal KURBAN	Türkiye İstatistik Kurumu
Ali KURT	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ)
Ahmet OSMANLI	Türkiye İstatistik Kurumu
Görkem ÖĞÜT	ENDEKSA
Saime ÖZÇÜRÜMEZ	İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi
Özgül Burcu ÖZDEMİR SARI	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
Ersun BAYRAKTAROĞLU	PwC Türkiye
Altan ÖZMEN	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Fatma Dilek ÖZNUR	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
Mehmet PALTUN	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Yusuf Selçuk ŞİMŞEK	Ziraat Bankası A.Ş.
Burak ŞİMŞEK	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Hakan TERZİ	Strateji ve Bütçe Başkanlığı
Halis TULUM	Türkiye Bankalar Birliği (TBB)
Hilmi TUTAR	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Atila YILDIRIM	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Makbule YÖNEL MAYA	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Ülkemizin 2053 vizyonu perspektifinde 2024-2028 yıllarını kapsayacak On İkinci Kalkınma Planına girdi sağlayacak olan Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu, 28-29 Aralık 2022 tarihlerinde Ankara'da gerçekleştirmiş olduğu toplantı kapsamında çalışmalarına başlamıştır. Toplantılar kamu kesimi, özel sektör, STK ve akademiden alanında uzmanların olduğu elliden fazla kişinin katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Komisyon çalışmaları çerçevesinde konut piyasaları incelenerek Türkiye'nin sürdürülebilir konut ve kentsel gelişimine katkı sağlayacak politika önerileri geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Son yıllarda özellikle arsa arzının sınırlı, üretim maliyetlerinin arttığı bir ortamda arz ve talep tarafında yaşanan dengesizlik, konutun enflasyonist ortamda bir finansal yatırım aracı olarak öne çıkması, hızla yükselen konut fiyatları ve kiralar, alternatif finansman çeşitliliğinin sağlanamamasına bağlı olarak erişimin sorunlu olması, depresyellik ve iç ve dış göç gibi unsurlar hanehalkının konut ediniminde sorunlarla karşılaşmasına neden olmuştur. Anayasamızın 56'ncı maddesi uyarınca da belirtildiği üzere, ülkemizde konuta erişimin temel bir insan hakkı olması ve bu doğrultuda dar gelirli başta olmak üzere herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasını amaçlayan ulusal konut stratejilerinin oluşturulması hedeflenmektedir. Bu çerçevede, On İkinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonunda Türkiye'nin hem afetlere dirençli hem de sürdürülebilir konut ve kentsel gelişimine katkı sağlayacak politikalar üretilmesi amaçlanmıştır.

Komisyon toplantılarda katılımcıların sunmuş oldukları görüşler ve daha sonra elektronik ortamda sağlanan katkı ve öneriler doğrultusunda konut piyasasındaki temel problemleri, uluslararası ve ulusal gelişmeleri, eğilimleri ve politikaları ele alan Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu düzenlenmiştir. Komisyon toplantılarında konut politikasına ilişkin dünyadaki ve ülkemizdeki genel durumun değerlendirilmiş; sorun ve gelişim alanları üzerinde durulmuş; ülkemizde konut politikaları, finansman, kentsel dönüşüm ve akıllı şehirlere yönelik yapılan çalışmalar ortaya konulmuş; mevcut mevzuat, kurumsal yapılanma ve uygulama açısından atılan adımlar ile yapılan çalışmalar değerlendirilmiş; komisyon raporunun hazırlanmasında Kahramanmaraş ve Hatay illerinde meydana gelen ve on bir ilde etkili olan depremler sonucunda yaşanan gelişmelere de yer verilerek ülkemizde konut

politikaların etkinliğinin sağlanabilmesi için izlenmesi gereken politikalar belirlenmiş ve dikkate alınabilecek tedbirlere yer verilmiştir. Belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanan Komisyon Raporu çerçevesinde oluşturulan konut politikaları doğrultusunda “herkes için uygun konut piyasası, konut finansmanı, kentsel dönüşüm, akıllı şehirler” alt başlıkları belirlenmiş ve aşağıda yer alan hedefler ortaya konulmuştur:

- Piyasaya ucuz konut sunulması için devletin sosyal konut üretim politikası ve dar gelirlilerin barınma sorununa öncelik verilmesi,
- Konut sektöründe arz ve talep yönlü ihtiyaç duyulan veri kaynaklarının geliştirilmesi (farklı gelir grupları itibarıyla ve yerleşmeler bazında konut verilerinin üretilmesi, kısıtlı imkanlara sahip kesimlerin farklılaşan ihtiyaçları için talep verilerinin toplanması),
- Sürdürülebilir kalkınma amaçları ile uyumlu konut politikalarının uygulanması,
- Konut üretiminde finansman alternatiflerinin geliştirilmesinin yanı sıra mevcut alternatiflerin piyasa tarafından kabul edilebilir ve etkin hale getirilmesi,
- Sürdürülebilir bir kentsel çevre için planlamanın ve yönetiminin sağlanması (kentsel dönüşüm yöntemiyle mevcut konut stokunun iyileştirilmesi, afet türlerine göre konut dayanıklılığının artırılması, afet sonrası dönemde yeniden yapılanmanın planlanmasını ve uygulanmasını başarılı şekilde gerçekleştirilmesi vb.),
- Kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm strateji belgesi ile uyumlu olarak yürütülmeye devam edilmesi,
- Konut sektöründe enerji verimliliğinin artırılması.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ile bu arazi üzerine yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Genel olarak değerlendirildiğinde, arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası her zaman için ülke ekonomilerinin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir. Devletlerin ulusal yasaları gayrimenkülü, kişisel mülkten ayıran esaslar koymuştur. Örneğin, ülkemizde 4721 sayılı Medeni Kanunun 704'üncü maddesine göre arsa-araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız bölüm ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler gayrimenkul konusuna girmektedir. Diğer taraftan, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ise gayrimenkul tanımını daha geniş ele alarak, 269'uncu maddesinde gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı; tesisat ve makinalar; gemiler ve diğer taşıtlar ile gayrimaddi hakları gayrimenkul sınıflandırmasına dâhil etmiştir.

Gayrimenkul tanımı dikkate alındığında, yapıları oturmaya elverişli yapılar (konut nitelikli) ve oturmaya elverişli olmayan yapılar (ofis, alışveriş merkezleri gibi ticari yapılar; fabrika, imalathane gibi sınaî yapılar; hastane, kreş gibi sıhhi ve sosyal yapılar; dini yapılar; idari yapılar ve arazi, tarla gibi yerleşime imkân vermeyen yapılar) şeklinde iki gruba ayırmak da mümkündür. Bu çerçevede gayrimenkul piyasasının içeriğinde konut piyasası, ticari mülk piyasası, sanayi piyasası, tarımsal piyasa, özel amaçlı piyasa (otel-turizm, eğlence gibi) yer almaktadır. *Konut piyasalarının analizinde* analiz edilen bölgenin nüfusu, hane halkı büyüklüğü ve sayısı, hane halkı artış ve azalış hızları, hane halkı yaş dağılımı bileşimi, kişi başına ve hane halkı başına gelir, tasarruf düzeyleri, çevredeki sosyal donatılar ve destek tesisler, konuta ilişkin nitel ve nicel özellikler gibi faktörler etkili olurken; *perakende piyasasının analizinde* ticaret yöresinin, hane halkı büyüklüğü ve sayısı, kişi başına ve hane halkı başına harcanabilir gelir, boşluk ve doluluk oranları, kiracı karması ya da imaj gibi perakende tesislerin çekiciliğini etkileyen unsurlar, perakende tesisine erişim ve ulaşım maliyetleri etkili olabilmektedir. Diğer taraftan, *ofis piyasalarının analizinde* bölgenin ofis yeri olarak işverenleri, tercih edenleri ve bu firmaların tahmini personel gereksinimleri, ofisin merkezi iş alanı ve kent dışı gelişim içindeki konumu, boşluk ve doluluk oranları, inşaat kalitesi, yönetim profesyonelliği ve diğer kiracılar gibi ofis binasının çekiciliğini etkileyen faktörler ile lokanta, dükkân, eğlence yeri gibi destek tesislerin mevcudiyeti, ulaşım sistemlerine erişim ve ulaşım maliyeti etkili olurken; *sanayi piyasasının analizinde* hammaddenin mevcudiyeti veya

hammaddeye ulaşılabilirlik, vasıflı ve vasıfsız işgücünün güncel ve tahmin edilebilen bulunabilirliği, toplam istihdamdaki büyüme, piyasanın organize olup olmadığı ve altyapı imkânlarından yararlanma durumu, karayolu, denizyolu, demiryolu, havayolu gibi ulaşım sistemlerine erişim ve maliyeti gibi faktörler etkili olabilmektedir. *Tarımsal mülk piyasası analizinde* ise ürün piyasası, toprağın verimliliği, ekolojik ve çevresel konular, konu tarımsal bölgenin özelliği, uzun vadeli devlet politikaları ve sübvansiyonlar, yeraltı suyu rezervleri gibi faktörler etkili olabilmektedir.

Ülke koşulları ve piyasa dinamikleri dikkate alındığında, yukarıda belirtilen alt piyasalar içerisinde konut olarak kullanılan yapıların gayrimenkul türleri içerisinde en fazla önem verilen yapılar olarak değerlendirildiği görülmektedir. Ancak, son yıllarda özellikle arsa arzının sınırlı, üretim maliyetlerinin arttığı bir ortamda hızla artan konut fiyatları, alternatif finansman çeşitliliğinin sağlanamamasına bağlı olarak erişimin sorunlu olması, depremsellik ve iç ve dış göç gibi unsurlar hanehalkının konut ediniminde sorunlarla karşılaşmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, On İkinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonunda Türkiye'nin hem afetlere dirençli hem de sürdürülebilir konut ve kentsel gelişimine katkı sağlayacak politikalar üretilmesi amaçlanmaktadır. Anayasamızın 56'ncı maddesi uyarınca da belirtildiği üzere ülkemizde konutun temel bir insan hakkı olması ve bu doğrultuda dar gelirliiler başta olmak üzere herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasını amaçlayan ulusal konut stratejilerinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Konut piyasasındaki temel problemleri, uluslararası ve ulusal gelişmeleri, eğilimleri ve politikaları ele alan Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu dört bölüm olarak düzenlenmiştir. Birinci bölüm giriş bölümüdür. İkinci bölümde konut piyasası, konut finansmanı, kentsel dönüşüm ve akıllı şehirler başlıkları altında mevcut durumdaki sorunlar, gelişim alanları ve öneriler ele alınmaktadır. Üçüncü bölümde, kalkınma planı dönemine yönelik politika önerileri ve uygulama araçları ele alınırken, son bölüm ise sonuç ve değerlendirmeleri içermektedir.

2. MEVCUT DRUM ANALİZİ

2.1. Dünyada (Benzer Ülkeler ve Uluslararası Kuruluşlarda) Genel Durum

Günümüzde konut sorununun ekonomik krizler, iklim krizi ve pandemi gibi pek çok küresel olayın da etkisiyle küresel düzeyde bir krize dönüştüğü görülmektedir¹. Bu kriz yeni ortaya çıkmış bir kriz değildir. Ancak, 21'nci yüzyılın ilk on yılları bu krizin derinliğinin ve yaygınlığının arttığı bir dönem olmuştur. 1980 sonrası dönemde, refah devletinin yeniden yapılandırılması kapsamında, artan kamu harcamalarını azaltmak amacıyla devletin refah sağlama işlevi ve sosyal konut sunumundaki rolü azalmış, ev sahipliği özendirilmiştir. Pek çok Avrupa ülkesinde 2000'li yıllara kadar kamu kesiminin elindeki sosyal kiralık stok hem özelleştirmeler hem de kamu kesiminin konut üretiminin azalması sebebiyle önemli ölçüde erimiştir. Bunun anlamı, refah devletinin 1980 öncesi altın çağına kıyasla, daha çok sayıda hane halkının konut ihtiyacını gidermek için piyasa koşulları ile baş başa kaldığıdır. 2008 Küresel Mali Krizi sonrasında, pek çok ülkede sosyal ve ekonomik olumsuzluklar gözlenmiş, konut fiyatları düşmüş, konut inşaat hacmi daralmış, ipotek kredisi koşulları sıkılaştırmış ve küresel bir konut krizi ortaya çıkmıştır. Bu kriz, konuta ekonomik erişebilirlik küresel krizi (Global Housing Affordability Crisis) olarak da adlandırılmaktadır². Ancak, konuyu sadece ekonomik erişebilirlik üzerinden tarif etmek yeterli değildir. Aşırı kalabalık, iş ve hizmetlerden uzak konumda veya onarım görmemiş/sağlıksız konut koşulları pahasına elde edilen ekonomik erişebilirlik, yeterli konut anlamına gelmemektedir³.

Tüm bu gelişmeler ışığında ve küresel konut krizi ile birlikte çok sayıda uluslararası belge, konutun toplum ve ekonomi için önemi, konut hakkı ve sosyal konut ile ekonomik olarak karşılanabilir konutun gerekliliğine dikkat çekmiştir. Örneğin, Ocak 2016'da yürürlüğe giren ve Binyıl Kalkınma Hedefleri'nin üzerine inşa edilen Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri, 11'inci başlık altında "*kapsayıcı, güvenli, dirençli ve sürdürülebilir şehirler ve topluluklar sağlamak*" kapsamında 2030 yılına kadar herkes için yeterli, güvenli ve karşılanabilir konut ve

¹ Aksoy Khurami, E., Özdemir Sarı, Ö.B. (2022) 21. Yüzyılın Konut Krizi: Yeterli, Yaşanabilir ve Karşılanabilir Konut. Der. Ö.B. Özdemir Sarı, Konut, Afetler ve Kentleşme Üzerine Yazılar içinde. Ankara: İdealKent Yayınları.

² Wetzstein, S. (2017). The Global Urban Housing Affordability Crisis. *Urban Studies*, 54, 3159-3177.; Kallergis, A., Angel, S., Liu, Y., vd. (2018). Housing Affordability in a Global Perspective. Lincoln Institute of Land Policy. (Çevrimiçi) <https://www.lincolnst.edu/pt-br/publications/working-papers/housing-affordability-global-perspective>; Özdemir Sarı, Ö. B. (2019). Redefining the Housing Challenges in Turkey: An Urban Planning Perspective.; Coupe, T. (2020). How Global is the Affordable Housing Crisis? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14, 429-445.

³ Housing Research Collaborative. (2020). COVID Housing Policy Roundtable Report. Erişim 16.04.2023 https://housingresearchcollaborative.scarp.ubc.ca/files/2020/11/FinalReport_COVID-19-Global-Housing-Policies.pdf

değişikliğine ilişkin Paris Anlaşması hedeflerini karşılamak ve yeterli barınma hakkının gerçekleştirilmesi” konularında sorumlulukları vardır⁸. Konuyla ilişkili en güncel gelişme ise 8 Mart 2022 tarihinde AB üye ülkelerinin Konut Bakanları’nın Fransa’nın Nice kentinde bir araya gelerek bir bildirme yayınlamasıdır. Bu bildirme kapsamında, 27 üye ülkenin tamamı mevcut konut stokunu iyileştirmeyi, karşılanabilir ve sürdürülebilir konut inşa etmeyi ve bu alanda yatırım yapmayı taahhüt etmektedir⁹. Bildirgenin ayrıca, AB Yeşil Mutabakat (European Green Deal) kapsamında gündeme gelen, enerji ve kaynak verimliliğini önceleyen Renovasyon Dalgası (Renovation Wave) strateji belgesine de vurgu yaptığı görülmektedir¹⁰.

Yukarıda bahsedilen gelişmelerden özellikle AB Yeşil Mutabakat kapsamında gündeme gelen Renovasyon Dalgası’nın ve bu kapsamda ayrılan AB fonlarının ülkemizde yansımaları olacağı tahmin edilmektedir. Renovasyon Dalgası kapsamında gelecek 10 yılda enerji verimliliği amaçlı renovasyon oranlarının artırılması, emisyonun azaltılması, renove edilen yapıların sakinlerinin ve kullanıcılarının yaşam kalitesinin artırılması ve renovasyon sayesinde inşaat sektöründe yeşil istihdamın artırılması amaçlanmaktadır. Bu konuların Türkiye’ye yansımaları olacaktır. Ayrıca yukarıda bahsedilen ve çoğunlukla AB üye ülkeleri için önceliklendirilen karşılanabilirlik (konuta ekonomik erişebilirlik), yeterli konut hakkının sağlanması, mevcut konut stokunun iyileştirilmesi yoluyla yaşam kalitesinin artırılması konuları bizim ülkemiz için de önceliğini korumaya devam edecektir.

2.2. Türkiye’de Genel Durum

2.2.1. Konut Piyasasına İlişkin Değerlendirmeler

Konut, en geniş ifadesi ile insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan ve toplumun en temel birimi olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve moral mekânlar bütünü olarak tanımlanabilir. Türk Dil Kurumu da benzer şekilde konutun tanımını “*insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh*” olarak açıklamaktadır.

İnsanın en temel gereksinimlerinden olan barınma ihtiyacına yanıt veren temel öge olan konutun öncelikle bir insan hakkı olduğu ilk kez 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel

⁸ Birleşmiş Milletler. (2021). #Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE region. Erişim 31.03.2023 <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/housing2030-study-e>

⁹ Housing Europe News, March 2022. Erişim 01.04.2023 <https://mailchi.mp/1ffce6533d8e/housing-europe-news-november-2017-issue13809629?e=352d5c7651>

¹⁰ Informal conference of EU Ministers Responsible for Housing Declaration of the Ministers, Nice, 8 March 2022. Erişim 01.04.2023 <https://www.housingeurope.eu/file/1088/download>

Beyannamesi ile uluslararası düzeyde kabul edilmiştir. Günümüzde herkes için yeterli ve nitelikli konut üretimi ve bunun sürdürülebilirliği konusu, özellikle Birleşmiş Milletler (BM) faaliyetlerinin ana gündemi kapsamında olup, özellikle kentleşme, sürdürülebilir insan yerleşimleri ve konut hakkı Birleşmiş Milletler (BM) HABITAT programı tarafından ele alınmaktadır.

1976 yılında Kanada-Vancouver’da düzenlenen BM I.HABITAT Konferansında kentleşme ve etkileri küresel düzeyde ele alınmıştır. Bu Konferansı takiben 1978 yılında Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi kurulmuştur.

BM II. HABITAT Konferansı, 1996 yılında İstanbul’da düzenlenmiştir. Konferansın resmi organizasyon görevini Toplu Konut İdaresi üstlenmiştir. Bu Konferans Habitat Gündemi Belgesinin kabul edilmesi açısından çok önemlidir. HABITAT Gündemi ile ortaya koyulan “herkes için yeterli konut temini” ilkesi evrensel kabul görmüştür. Bu kapsamda aynı zamanda kentleşen dünyada yaşam çevrelerimizi daha sağlıklı, güvenilir ve yaşanabilir yapma hedefi vurgulanmıştır. HABITAT Gündemi ile BM II. HABITAT Konferansında kabul edilen “İstanbul Bildirisi” ile uygun iskân olanakları ve sürdürülebilir insan yerleşimlerinin geliştirilmesi taahhütleri öne çıkarılmıştır¹¹.

BM II. HABITAT Konferansı’ndan beş yıl sonra 2001’de “İstanbul+5” olarak anılan “Yeni Binyılda Kentler ve Diğer İnsan Yerleşimleri Bildirisi” kabul edilerek, BM Genel Kurulu tarafından BM-HABITAT’a “HABITAT Gündemi”nin uygulanması yönünde sürekli bir sorumluluk ve destek verilmiştir.

BM-HABITAT’ın statüsü 1 Ocak 2002 tarihinde “Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı” olarak değiştirilmiş, bu karar BM-HABITAT’a, “2020 yılına kadar en az 100 milyon gecekondlu sakininin yaşamının önemli ölçüde iyileştirilmesini kapsayan Bin Yıl Kalkınma Hedeflerine¹² ulaşmak için hükümetlerden daha etkin yardım alma imkânını sağlamıştır.

25 Eylül 2015 tarihinde gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi’nde kabul edilen “Sürdürülebilir Kalkınma için 2030 Gündemi”, 2016-2030 dönemini kapsayan 15 yıl boyunca tüm dünyada insanların refah içinde yaşaması için takip edilecek

¹¹ HABITAT Konferansları, (Çevrimiçi) <https://habitat.csb.gov.tr/habitat-konferanslari>, Nisan 2023

¹² Birleşmiş Milletler’e üye olan 192 ülke tarafından 2015’e kadar yerine getirilmesi planlanan Birleşmiş Milletler Binyıl Kalkınma Hedefleri (sekiz hedef), Eylül 2000’de Birleşmiş Milletler’in New York Binyıl Zirvesi’nde resmileştirilmiştir.

amaçları ve bu amaçlara ulaşmak için gerekli araçları içermektedir. 17 adet Sürdürülebilir Kalkınma Amacı, 169 hedef ve 248 tekrarlı göstergeye dayanmaktadır. Bu kapsamdaki 11 No'lu Amaç (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar), şehirleri ve insan yerleşimlerini kapsayıcı, güvenli dayanıklı ve sürdürülebilir kılmaktır.

BM II. HABITAT Konferansı 17-20 Ekim 2016 tarihleri arasında Ekvator'un başkenti Kito'da gerçekleştirilmiştir. Konferans sonunda uluslararası düzeyde konut ve yerleşim politikalarına dair hazırlanan en güncel belge olan "Yeni Kentsel Gündem" kabul edilmiş ve kamuoyu ile paylaşılmıştır¹³. Konutun bir insan hakkı olduğunu yineleyen ve sürdürülebilir kentsel gelişmeyi önceliklendiren Yeni Kentsel Gündem ile benimsenen temel ilkeler:

- Kimseyi geride bırakmamak,
- Sürdürülebilir ve kapsayıcı kentsel ekonomiler,
- Çevresel sürdürülebilirliktir.

Yeni Kentsel Gündem'de "yeterli yaşam standardı hakkının bir parçası olarak yeterli ve ekonomik olarak karşılanabilir, ulaşılabilir, kaynak-etkin, güvenli, dayanıklı, iyi konumlanmış ve kentle bağlantısı iyi kurulmuş konut hakkının sağlanması" barınma ve konuta ilişkin en önemli taahhütlerden biridir¹⁴. Konferansın "Yan Etkinlikler" bölümünde "Türkiye'de Alt Gelir Gruplarının Konut Edinimi Konusunda Kamusal Çözüm Örneği" başlığı altında bir sunum gerçekleştirilmiş ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) modeli katılımcılardan yoğun ilgi görmüştür.

Ülkemizde T.C. Anayasasının 56'ncı maddesine göre "Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir", 57'nci maddede ise "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" ifadesi yer almaktadır. 1960'lı yıllardan itibaren ülkemizde hızlanan kentsel nüfus, büyük kentlerdeki konut ve altyapı sorunları ve bu süreçte oluşan planlı ve yaşanabilir çevrelerde konut ihtiyacı, konut politikalarına yansımıştır.

1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu ile devletin bütçe sisteminin dışında, gelir kaynakları Kanun ile tariflenmiş Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Kanun, aynı zamanda Fonun işletilmesi ve sistemin yürütülmesi için kamusal bir idareyi de yapılandırmıştır.

¹³ New Urban Agenda, UN-HABITAT, 2016

¹⁴ Sarıtaş, E. Canan, Konut Sektörünün Genel Durumu ve Gelişme Eğilimleri, T.C. Kalkınma Bakanlığı, (Rapor), Ankara, 2017.

Bu yapı, “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi” adı altında kurulmuş, bu kurum iki ayrı görevi birlikte yürüttüğünden 1990 yılında ikiye ayrılmıştır.

TOKİ, ülke genelinde konut sorununun çözümü amacıyla oluşturulan politikaların uygulamasında kamu tarafında etkin bir kuruluş olarak varlığını sürdürmektedir. TOKİ, 1984 ile 2002 yılları arasında konut teknolojisi ve konut finansmanının geliştirilmesinde etkili olmuş, portföyündeki arsalar üzerinde 43 bin 145 konutun üretimini üstlenmiş ve 19 yıl içerisinde 940 bin konuta kredi desteği sağlamıştır. Konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretmek ve sağlıklı ve yaşanabilir kentsel çevrelerde yeterli ve nitelikli konut üretiminin sağlanması doğrultusunda 2002 yılından itibaren önemli gelişmeler ve yasal düzenlemeler kaydedilmiştir.

58’inci T.C. Hükümet Programı ile birlikte açıklanan “Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı” 1 Ocak 2003’te kabul edilmiş, bu planla “yenileme”, “dönüşüm” ve “nitelikli konut üretimi” hedefleri belirlenmiş ve TOKİ’ye ilgili planın uygulama sorumluluğu verilmiştir. 9 Temmuz 2018 tarih ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca TOKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlanmıştır.

TOKİ, 2002-2022 yılları arasında 1.170.000 konutun üretimini gerçekleştirmiştir. Üretimin %87’si sosyal konuttur. TOKİ projelerinin diğer bölümü ise kaynak geliştirme projeleridir. İdare, ihtiyaç sahibi hedef kitlelerin taleplerini ve ödeme koşullarını ön planda tutarak konut üretiminde önemli bir rolü üstlenmiş durumdadır. İdarenin proje portföyünün içinde konut üretimi ile birlikte okul, hastane, yurt-pansiyon, kütüphane, cami, ticari işyeri, sağlık ocağı, stadyum, kamu hizmet binaları gibi sosyal donatılar ve 81 ilde yaygınlaştırılan millet bahçesi projeleri de yer almaktadır¹⁵.

Mevcut yapıda, özellikle 6360 sayılı Kanunla büyükşehir belediyelerinin yetki alanının il sınırı olarak belirlenmesiyle birlikte, il sınırı içerisinde bulunan köylerin tüzel kişiliklerinin kaldırılıp mahalleye dönüştürülmesi şehirleşme oranı göstergelerinde kırılmaya sebep olmuştur. 2012 yılında kent tanımı kriteri olarak kullanılan nüfusu 20 binin üzerinde olan yerleşimlerde yaşayan nüfusun toplam nüfusa oranı %72,3 iken 2021 yılında il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,2 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Nüfus ve Konut İstatistikleri irdelendiğinde toplam hane halkının %60,7’sinin ev sahibi olduğu, %27,6’sının ise yaşamlarını kiracı olarak devam ettirdikleri görülmektedir.

¹⁵ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (Çevrimiçi) <https://a.toki.gov.tr/>, Mart 2023

Tablo 1: Hane Halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı

Mülkiyet Durumu	Konutta İkamet Eden Hane Halkı Sayısı	Oran (%)
Toplam	25.329.833	100,0
Ev sahibi	15.384.812	60,7
Kiracı	6.991.720	27,6
Lojmanda oturan	237.265	0,9
Ev sahibi değil ama kira ödemiyor	2.137.707	8,4
Bilinmeyen	578.329	2,3

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021

Konut niteliğindeki gayrimenkuller aslen barınma ihtiyacının karşılanmasını sağlarken, diğer taraftan bir yatırım aracı olarak da değerlendirilmektedir. T.C. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi (CBFO) tarafından hazırlanan “*Türkiye Hanehalkı Finansal Algı ve Tutum Araştırması*”, hanelerde yatırım konularında karar verenler veya karara ortak olanlar arasında, mevcut finansal sistem hakkında algıları, yatırım tercihleri ve bunları yönlendiren etmenleri, sistem dışında tasarruf yapma eğilimleri, yeni finansal ürünlere yönelik algı ve beklentileri saptama noktasında ülkemizdeki önemli çalışmalardan bir tanesidir. 2020 yılında gerçekleştirilen ilgili çalışma kapsamında görüşülen kişilere 2.500 TL’den 250.000 TL’ye kadar beş farklı tutarda birikimleri olması durumunda, her bir meblağ için en çok tercih edecekleri yatırım araçları sorulmuş olup, 250.000 TL tasarruf düzeyi için gayrimenkul (%54) cevabının ön plana çıktığı görülmüştür. Aynı çalışmada yer alan bulgulara göre gayrimenkul yatırımdan duyulan yüksek memnuniyet oranının ise %72 civarında olduğu belirtilmiş; hane halkının gayrimenkule yatırım nedenleri başında diğer araçlara göre daha güvenilir olması ve uzun vadede değer kaybetmemesi şeklinde değerlendirilmiştir. Gayrimenkul yatırımı denilince ise akla ilk gelen çoğunlukla konut satın alımı olmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, ilgili çalışmanın özeti niteliğindedir.

Tablo 2: Nakit Miktarına Göre Seçilen Yatırım Aracı

	2.500 TL	10.000 TL	25.000 TL	100.000 TL	250.000 TL
Nakitte Tutmak	%53	%12	%4	%1	-
Bankada Vadesiz TL	%16	%13	%3	-	-
Bankada Vadeli TL	%3	%13	%17	%16	%8
Döviz Mevduatı/ Elde Döviz	%9	%10	%10	%6	%3
Altın Elde/ Bankada Tutmak	%12	%29	%29	%12	%5
Altın Tahvili/ Kira Sertifikası	%4	%7	%7	%4	%3
Gayrimenkul	-	-	-	%23	%54
Borsa Hisse Senedi	-	-	%3	%2	%2
Yatırım Fonu, Gayrimenkul Sertifikası	-	%4	%5	%5	%3
Bono ve Tahvil	-	%2	%3	%2	%2
Katılım Hesabı	%1	%5	%7	%5	%3
Kira Sertifikası/ Faizsiz Yatırım Fonu	-	%3	%4	%3	%2
İş Kurmak/ Ortak Olmak	-	-	%7	%20	%15
Kripto Para	%2	%3	%2	%1	%1

Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi (CBFO), Türkiye Hanehalkı Finansal Algı ve Tutum Araştırması, 2020

Belirtildiği üzere, konut niteliğindeki gayrimenkuller gelecek dönemler için bir güvence, bir yatırım aracı ya da gerektiğinde teminat olarak gösterilebilen bir mal özelliğine sahiptir. Konut sahibi olma olgusu bazı toplumlarda sosyal güvencenin değişmez bir parçası olarak kabul edilmektedir. İnsana yakışır ve uygun fiyatlı konut ise sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomi için esastır.

Ülkemizde konut piyasasındaki eğilimleri yönlendiren bir diğer olgu da deprenselliktir. 1903-2018 döneminde Türkiye sınırları içerisinde maddi zarara neden olan depremler Tablo 3'te gösterilmiştir. Tablo 3, depremin etkilediği iller, tarihi ve büyüklüğü, meydana gelen ölü sayısı ve etkilenen kişi sayısı ile tahmini zarar hakkında bilgi sunmaktadır. Ölü sayısının en yüksek olduğu deprem, 26.12.1939 tarihli Erzincan depremidir. Bu deprem 8 şiddetinde olmuş ve depremde 32.962 vatandaşımız hayatını kaybetmiştir. İkinci sırada ise 17.08.1999 tarihli 7.6 şiddetindeki Gölcük depremi gelmektedir. Bu depremde 17.127 vatandaşımız hayatını kaybetmiştir. Gölcük depremi 20 milyar ABD doları zararı ile açık ara maddi kaybı en yüksek olan depremdir. 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli 11 ilimizi vuran büyük deprem ise hem ölü sayısı hem de maddi kayıp olarak daha şimdiden birinci sıradaki yerini almıştır.

Tablo 3: Türkiye Sınırları İçerisinde Maddi Zarara Neden Olan Depremler

Etkilediği Yerler	Tarih	Magnitüd (Richter)	Vefat Sayısı	Etkilenen Kişi Sayısı	Zarar ('000 \$)
Kahramanmaraş Merkezli 11 Şehir	06.02.2023	7,7 ve 7,6	50.000+	14.013.196	103.600.00
İzmit, Kocaeli, Yalova, Gölcük, Zonguldak, Sakarya, Tekirdağ, İstanbul, Bursa, Eskişehir, Bolu	17.08.1999	7,6	17.127	1.358.953	20.000.000
Van, Bitlis, Hakkâri	23.10.2011	7,1	604	32.938	1.500.000
Düzce, Bolu, Kaynaşlı	12.11.1999	7,2	845	224.948	1.000.000
Erzincan	13.03.1992	6,8	653	348.850	750.000
Simav (Kütahya)	19.05.2011	5,8	3	10.121	244.000
Dinar, Evciler	1.10.1995	6,1	94	160.240	205.800
Bingöl, Çeltiksuyu, Sancak, Gökdere, Gözeler	1.05.2003	6,4	177	290.520	135.000
Bolvadin (Afyon)	3.02.2002	6,5	42	252.327	95.000
Gediz	28.03.1970	7,2	1.086	83.448	55.600
Muradiye	24.11.1976	7,6	3.840	21.6000	25.000
Horasan, Pasinler, Narman (Erzurum), Kars	30.10.1983	7,1	1.346	834.137	25.000
Erzincan	26.12.1939	8,0	32.962		20.000
Varto	19.08.1966	6,9	2.394	109.500	20.000
Lice	06.09.1975	6,6	2.385	53.372	17.000
Bingöl, Erzincan	22.05.1971	6,8	878	88.665	5.000

Kaynak: Centre for Research on the Epidemiology of Disasters (CRED), 2019 ve TC Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023

Konut piyasası açısından konut arz ve talep mekanizmasıyla konut hizmetlerinin tahsis edildiği alan olarak açıklanabilir. Konut talep edenler ile konut arz edenlerin yer aldığı bu piyasasının başlıca aktörleri; mülk sahipleri (konutunu bizzat kullanan veya başkasına kullandıranlar), kiracılar, aracılar, inşaat şirketleri ve finansal kurumlardır. Konut talebi, konut fiyatları ile satın alınmak istenen konut miktarı arasındaki ilişkiyi; konut arzı ise konut fiyatları ile konut stoku arasındaki ilişkiyi ifade eder. Konut talebini, konut fiyatları, ekonomik gelişmeler (kredi faiz oranları, hane halkı gelir artışı) ve demografik faktörler (kentleşmenin artması, hane halkı sayısının azalması) ile büyük ölçekli kamu vb. yatırımları etkilemektedir. Konut arzında ise konut fiyatları, ekonomik gelişmeler, konut üreticilerinin artması, kentleşme hızı, vergi düzenlemeleri, hükümet politikaları vb. değişkenler belirleyici olmaktadır. Bu faktörler, konut talebi ve arzının birbirleriyle etkileşim halinde olduğu konut piyasasının karmaşık dinamiklerini belirler. Bu nedenle, konut piyasasının istikrarı ve sürdürülebilirliği için bu faktörlerin dikkate alınması önemlidir.

1963 yılında başlayan planlı döneme geçişten bu yana 11 adet kalkınma planı hazırlanmış ve konut piyasasının sağlıklı gelişimini hedefleyen farklı öneriler ortaya konulmuştur. Özellikle, 1999 yılındaki Marmara Depremi'nin devamında hazırlanan Sekizinci (2001-2005) ve Dokuzuncu (2007-2013) Kalkınma Planlarında afetler konusu, çarpık kentleşme, kaçak yapılaşma sorunları öne çıkartılmış ve mevcut riskli yapı stokunun yenilenmesi hedeflenmiştir. Diğer taraftan, gerek Onuncu Kalkınma Planında (2014-2018), gerekse de On Birinci Kalkınma Planında (2019-2023) belirlenen konut politikalarına yönelik hedefler ise arz ve talebin sağlıklı oluşmasını ve halkın temel konut ihtiyacının karşılanmasını içermektedir. Örneğin, Onuncu Kalkınma Planında kamunun konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici denetleyici ve destekleyici rolünün güçlenmesi, dar gelirli başta olmak üzere halkın temel konut ihtiyacının karşılanması, bunun için sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilmesi öne çıkartılmış; konut piyasasında arz-talep dengesinin kurulmasına, konut finansmanı, yapımı ve örgütlenme yöntemleri ile altyapılı arsa sunumunun geliştirilmesine, konut üretiminin gelir gruplarının ihtiyaçlarına, yerleşmelerin gelişme eğilimlerine ve özelliklerine göre yönlendirilmesine, yaşlı, çocuk ve engellilerin ihtiyaçlarına uygun konut ve çevrelerinin tasarlanmasına ve yapımına olan ihtiyaç belirtilmiştir. Benzer hedeflerin On Birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları ÖİK Raporunda da yer aldığı görülmektedir¹⁶:

- Dar gelirli ve kısıtlı imkanlara sahip gruplar başta olmak üzere halkın konut gereksinimi daha yeterli düzeyde ve sürdürülebilirlik ilkesi gözetilerek karşılanacaktır.
- Konut piyasasında gelir gruplarına göre arz ve talep dengesi dikkate alınarak konut sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilecektir.
- Kamunun konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolü güçlendirilecektir.
- Güvenli yaşam ve gereksinimleri karşılama özelliğini kaybetmiş konut stokunun sağlıklılaştırılması/iyileştirilmesi sağlanacaktır.
- Yerleşme içinde farklı kullanım kararlarının birbiriyle uyumu, ulaşılabilirliği, bu kullanım kararlarının veya alan kullanım kararlarının birbirlerine olumlu ya da olumsuz etkileri gözetilecektir.

¹⁶ On Birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları ÖİK Raporu, (Çevrimiçi) <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf>, Nisan 2023

Mevcut konut envanteri irdelendiğinde oturlan konuta sahip olanların oranı geçen yıla göre 0,8 puan azalarak 2022 yılında %56,7 olarak hesaplanırken, kirada oturanların oranı %27,2, lojmanda oturanların oranı %1,1, kendi konutunda oturmayıp kira ödemeyenlerin oranı ise %15,1 oldu. Diğer taraftan, kurumsal olmayan nüfusun %33,6'sı konutunda izolasyondan dolayı ısınma sorunu ile sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri vb. problemleri yaşarken, %21,7'si trafik veya endüstrinin neden olduğu hava kirliliği, çevre kirliliği veya diğer çevresel sorunlarla karşılaşmıştır¹⁷. Ülkemizde, TÜİK verilerine göre 2020 yılında belediyeler tarafından 555.132 konut için, 2021 yılında 723.201 konut için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2022 yılında ise 652.677 konut için yapı ruhsatı verilirken, yine aynı yıl içerisinde 632.174 konut için yapı kullanma izni alınmıştır (Tablo 4).

Tablo 4: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022							Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022								
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)	Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5	2020		77 847	-17,1	599 999	-18,8	122 182 967	-18,6
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9	I	18 597	-41,0	155 963	-37,6	31 810 601	-39,4	
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5	II	14 490	-25,5	114 973	-21,2	23 566 831	-18,5	
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6	
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2	IV	23 660	0,6	175 491	-10,1	35 808 542	-7,6	
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2	2021		92 173	18,4	626 967	4,5	127 756 838	4,6
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7	I	20 975	12,8	159 127	2,0	33 035 805	3,9	
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5	II	18 514	27,8	120 994	5,2	24 297 934	3,1	
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5	III	21 946	4,0	138 581	-9,8	28 271 784	-8,8	
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2	IV	30 738	29,9	208 265	18,7	42 151 315	17,7	
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8	2022		97 810	6,1	632 174	0,8	126 855 057	-0,7
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0	I	22 490	7,2	155 527	-2,3	30 457 102	-7,8	
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8	II	22 989	24,2	149 547	23,6	29 478 193	21,3	
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8	III	22 798	3,9	137 608	-0,7	27 531 799	-2,6	
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1	IV	29 533	-3,9	189 492	-9,0	39 387 962	-6,6	

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, 2022

Türkiye genelinde konut satışları ise 2022 yılı Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,4 oranında azalarak 1.485.622 adet olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde satılan konutların 460.079'u ilk defa, 1.025.543'ü ikinci el konut olarak satılmıştır. İpotekli konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla kredi koşullarının da etkisiyle %4,8 oranında azalarak 280.320 olarak gerçekleşmiştir.

¹⁷ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Yoksulluk ve Yaşam Koşulları İstatistikleri, 2022, (Çevrimiçi) <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yoksulluk-ve-Yasam-Kosullari-Istatistikleri-2022-49746&dil=1>, Mayıs 2023

Tablo 5: TÜİK Konut Satış Sayıları

Konut satış sayısı, Aralık 2022	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
	Satış şekline göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

Yıl	Konut Satış Sayısı (Adet)
2013	1 157 190
2014	1 165 381
2015	1 289 320
2016	1 341 453
2017	1 409 314
2018	1 375 398
2019	1 348 729
2020	1 499 316
2021	1 491 856
2022	1 485 622

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, 2022

Son 20 yıllık dönemde TOKİ tarafından 1,17 milyon konutun inşaatı gerçekleştirilmiştir. TOKİ tarafından üretilen konutların %87,07'si sosyal konut niteliğindedir. Ülkemizde, dar gelirlilerin konuta erişimi öncelikli konulardan biridir. Bu kapsamda TOKİ tarafından konut sektörünün regülasyonunun sağlanması, aşırı fiyat artışlarının önüne geçilmesi ve sürdürülebilir konut finansman politikalarının geliştirilmesi amacıyla 81 İle Sosyal Konut Projesiyle 125 bini 2023 yılında olmak üzere ilk etapta 250 bin konut, toplamda ise 500 bin konut üretilmesi planlanmaktadır¹⁸.

Türkiye’de konut sektörü, nüfus artışı, göçler ve kentsel yenileme gibi nedenlerden dolayı her geçen gün önemini artırmaktadır. Alt gelir gruplarının barınma ihtiyacının karşılanmasının yanı sıra, tüm gelir gruplarının daha nitelikli ve güvenli yapılara finansal erişilebilirliğinin önemi artmaktadır. Günümüz konut piyasasında kavram kargaşası yaşanan konulardan bir tanesi “sosyal konut (*social housing*) ve finansal açıdan erişilebilir konut (*affordable housing*)” ayrımı olmaktadır. Tanım olarak bakıldığında sosyal konut, kamu desteğinin kullanıldığı; fiyatların ya da kiraların belirlenmesinde kar payının baskın olmadığı; yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte sağlığa elverişli, ucuz halk konutlarıdır. Finansal açıdan erişilebilir konut ise aslında göreceli bir kavram olup, “uygun fiyatlı¹⁹” olarak pazara sunulan ve hane halkının konut alımında ödeyeceği kredi taksitleri ya da kira için ayırdığı pay dışında kalan geliri ile mevcut refah düzeyini bozmaksızın yaşamını devam ettirebileceği nitelikte erişilebilir olan konutlar şeklinde tanımlanabilir. ABD Konut Bakanlığı, erişilebilir

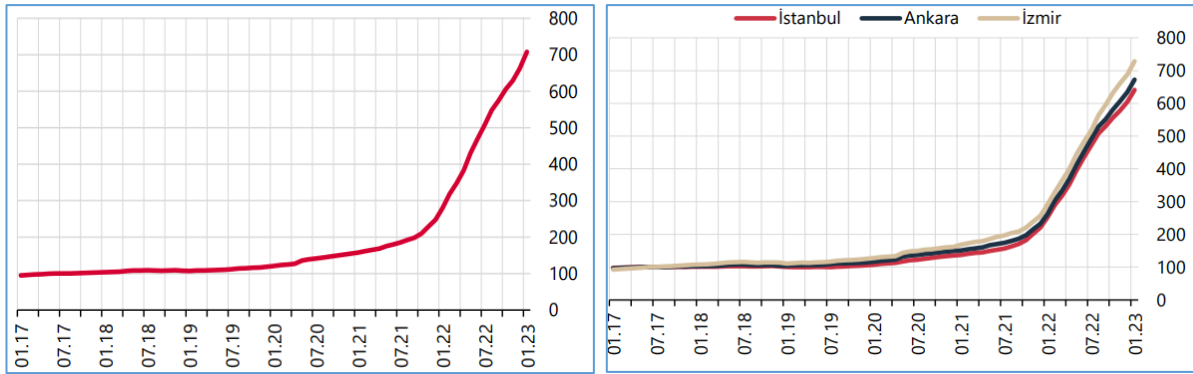
¹⁸ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 5/10/2022 Tarih ve 31994 (Mükerrer) Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”

¹⁹ “Uygun Fiyat” kavramı tartışmaya açık bir konu olup, bu konuda üzerinde uzlaşılan ortak bir tanım literatürde yer almamaktadır. Konu hakkında detay bilgi edinmek isteyenler için bkz. Coskun, Y. (2022), "Housing affordability: an econometric framing for policy discussions", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2022-0015>

konutu, kredi ile konut alımında ödenen aylık taksitlerin ya da aylık kiranın hanehalkı gelirinin %30'unu aşmamasına imkân sağlayacak nitelikte fiyatlanan konut olarak tanımlamaktadır²⁰.

Hane halkı harcanabilir geliri, servet sahibinin enflasyonist ortamda tasarruflarını koruma içgüdüsü doğrultusunda gayrimenkulü tercih etmesi, konut kredi piyasasındaki gelişmeler, yabancı alımları gibi pek çok farklı unsur talebi şekillendirirken; arsa teminindeki sorunlar ve yüksek üretim maliyeti arz sorununu ortaya çıkartmış durumdadır. Konut piyasasında talep yönlü gelişmeler incelendiğinde, konut satış fiyatlarının ve kira değerlerinin 2021 yılı Eylül ayından başlayarak hızla yükselmesine karşılık, hane halkı gelirinin aynı oranda artmaması konutta finansal açıdan erişilebilirlik sorununu net olarak ortaya çıkartmıştır. Aşağıda yer alan grafiklerde öncelikle Türkiye ve üç büyük ilde satılık konutlardaki fiyat gelişimi gösterilmiş, devamında ise kira fiyatındaki gelişmeler sunulmuştur:

Şekil 1: TCMB Konut Fiyat Endeksi

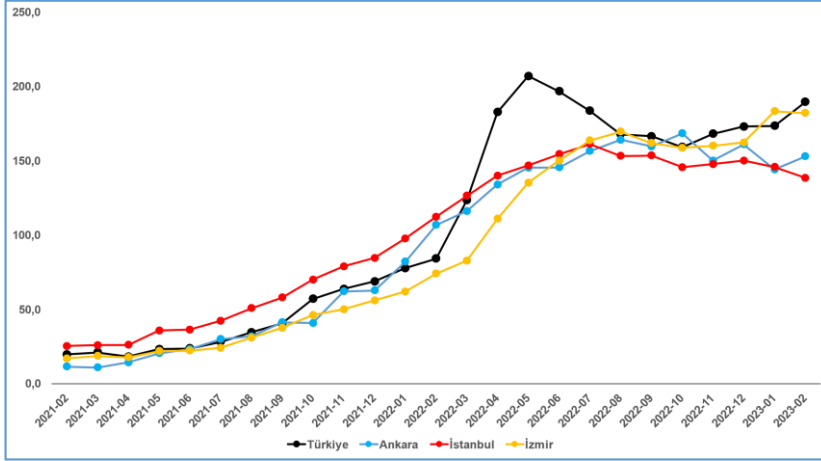


Kaynak: TCMB, Konut Fiyat Endeksi, Seviye: 2017=100, Ocak 2023

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %6,9 oranında artarak 708,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %153,1 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %59,1 oranında artış göstermiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde ise 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre sırasıyla %6,0, %6,0 ve %5,8 oranlarında artışlar gözlenmiş olup, endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %154,4, %156,8 ve %149,9 oranlarında artış göstermiştir.

²⁰ The US Department of Housing and Urban Development, <https://www.hud.gov>

Şekil 2: Sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü



Kaynak: Betam ve Sahibinden, Sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü, Mart 2023

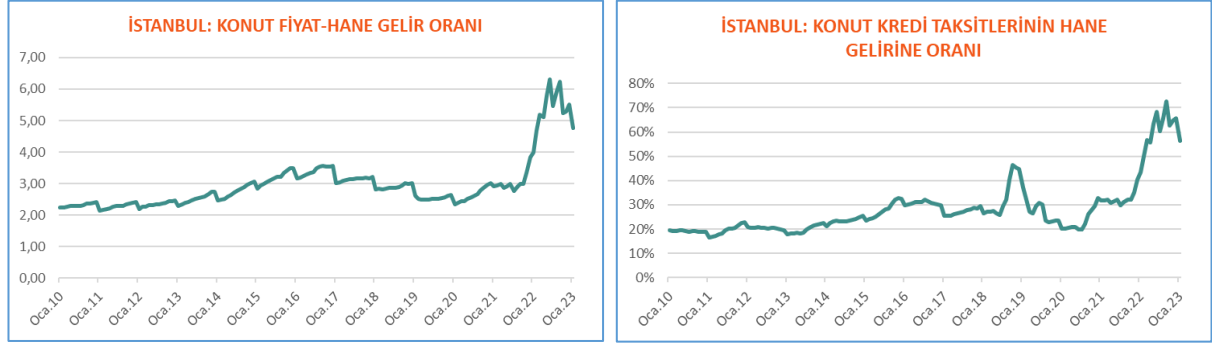
Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam) ve Sahibinden.com tarafından emlak kategorisinde ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak hazırlanan Kiralık Konut Piyasası Görünüm Raporunda ise Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan metrekare fiyatındaki yıllık artış oranı Şubat'ta %189,5 olurken, yıllık kira artış oranı İstanbul'da %138,5, Ankara'da %153, İzmir'de ise %182,1 olmuştur.

Konut sahibi olmayan ya da olmayı hedefleyen hanehalkı barınma ihtiyacını karşılayabilmek için hesaplanan bu harcanabilir gelirden ya konut kredi taksitlerini ödemekte ya da kira giderine katlanmaktadır. Özellikle 2022 yılı içerisinde konut fiyatlarının hızlı yükselmesi ve hane gelirinin aynı oranda artmaması, "Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı" verilerinin eşik değer olan 3'ün çok üzerinde yer almasına neden olmaktadır. Örneğin, İstanbul'da Ocak ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirinin 4,76 katına erişmiş durumdadır²¹. Diğer taraftan, konut fiyatlarındaki hızlı yükseliş kredi kullanılarak konut alımını daha da zor hale getirmiştir. MintLab tarafından derlenen "Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı" verilerine göre ise İstanbul'da Ocak ayında konut kredisi aylık taksitlerinin miktarı hane halkı net harcanabilir gelirinin %56 oranına gelmiş durumdadır²².

²¹ Bu oran Ocak 2010 - Aralık 2021 dönemi arasında aylık ortalama 2,75 olarak ölçülmüştür. (Kaynak: MİNTLAB İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu, (Çevrimiçi) <https://www.mintlab.com/>)

²² TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan 100m² bir ev alımında (ortalama ev satış fiyatı: 2.891.000 TL) kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı net harcanabilir gelirinin %56'sı oranında olduğu görülmektedir. Bu oranın %30'un altında olmasının sağlıklı bir ödeme planı açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

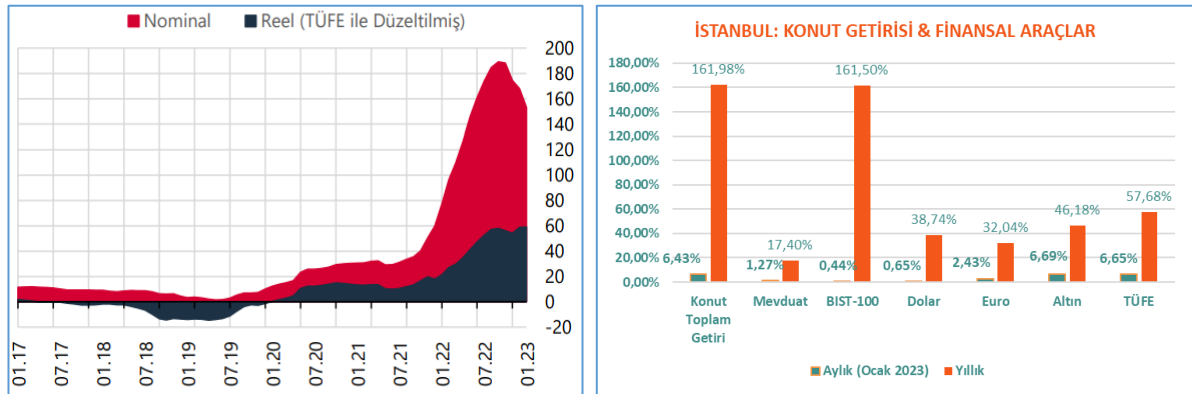
Şekil 3: Konut Fiyatı, Hane Geliri ve Konut Kredi İlişkisi



Kaynak: MintLab, İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu, Mart 2023

Diğer taraftan, Ocak ayında İstanbul’da sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %6,43; yıllık bazda ise %161,98 oranında gerçekleşmiştir. Diğer taraftan, TCMB KFE verilerine göre Ocak ayında Türkiye genelindeki yıllık reel getiri ise %57,68 düzeyindedir. T.C. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi çalışmasında da belirtildiği üzere konut bir yatırım aracına da dönüşmüş durumda olup, konutun bu şekilde bir tercih nedeni olmasında; finansal araçlara kıyasla daha güvenilir olması, uzun vadede değer kaybetmemesi, sermaye kazancı ve kira getirisinden oluşan toplam getirisinin diğer yatırım araçlarından yüksek olması, hane halkının en büyük varlık yatırımı olması, bireylerin emeklilik fonlarına yatırımın yanında (ya da bunlara ikame olarak) konut sahipliği gibi servet biriktirme kazanımı elde etmeleri ile sonraki kuşaklara miras bırakılabilmesi söylenebilir.

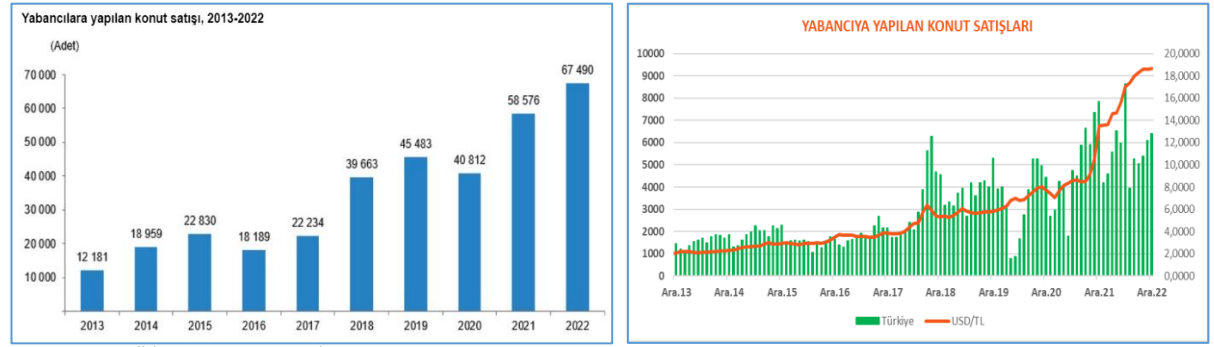
Şekil 4: Konut Fiyatları ve Finansal Yatırım Araçlarının Getirisi



Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi, TÜİK Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları ve MintLab İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu, Ocak 2023

Arz ve talep dengesi üzerinde, özellikle de son birkaç yıllık dönemde, yabancıların ilgisini de göz ardı etmemek gerekir²³. Örneğin, 2022 yılında yabancıya yapılan konut satışları 67.490 adet olarak gerçekleşmiştir. Yine 2022 yılında Türkiye genelindeki toplam satışların içerisindeki yabancıların payı ise %4,9 oranındadır. Özellikle ülke genelinde yabancıya yapılan satışların oransal ağırlığı düşük gibi görünse de, konut fiyatlarının yukarı yönlü eğilim göstermesinde emsal yaratarak etki ettikleri söylenebilir. Yabancılar vatandaşlık alma anlamında örneğin 400 bin ABD doları ve üzerinde bir bedel ile mülk satın alıyorsa, aynı binada ya da bölgede oturan kişilerin de kendi mülklerini satışa çıkardıklarında satış fiyatlarını bu noktaya yükseltmeye eğilimli oldukları gözlemlenmektedir.

Şekil 5: Yabancıya Yapılan Konut Satışları



Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2022

Konut piyasasındaki arz yönlü gelişmeler dikkate alındığında ise üretim sürecinde bir yavaşlamanın olduğu görülmektedir. Özellikle 2020 yılından itibaren inşaat ve konut sektörüne verilen desteklere rağmen sektörün büyümeye geçişinin gerçekleşmediği görülmektedir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomide %3,9 büyüme yaşanırken inşaat sektörünün %14,1 küçülmesi ve sektörün üst üste 5 çeyrek dönemdir küçülme eğilimini devam ettirmesi arz yönlü sorunların somut göstergesidir²⁴.

²³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde yayımlanan E-69083781-010.06.02-7242643 sayılı genelge (Çevrimiçi, <https://www.tkgm.gov.tr/yabancii-db/20195-sayili-genelge-degisikligi-hk>) ile Türkiye'de taşınmaz satın alma yoluyla Türk Vatandaşlığı kazanılması usulünde 01.01.2023 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek yeni uygulamalar getirilmiştir. Buna göre;

- Yeni düzenleme ile hisseli satışlarda vatandaşlık kazanımının önu kapanmıştır. Değişiklik öncesinde yüksek değerli taşınmazları birden fazla kişi hisseli olarak alarak vatandaşlık kazanabiliyor iken 01.01.2023 tarihinden itibaren hisseli tapu ile vatandaşlık kazanımı mümkün olmayacaktır.

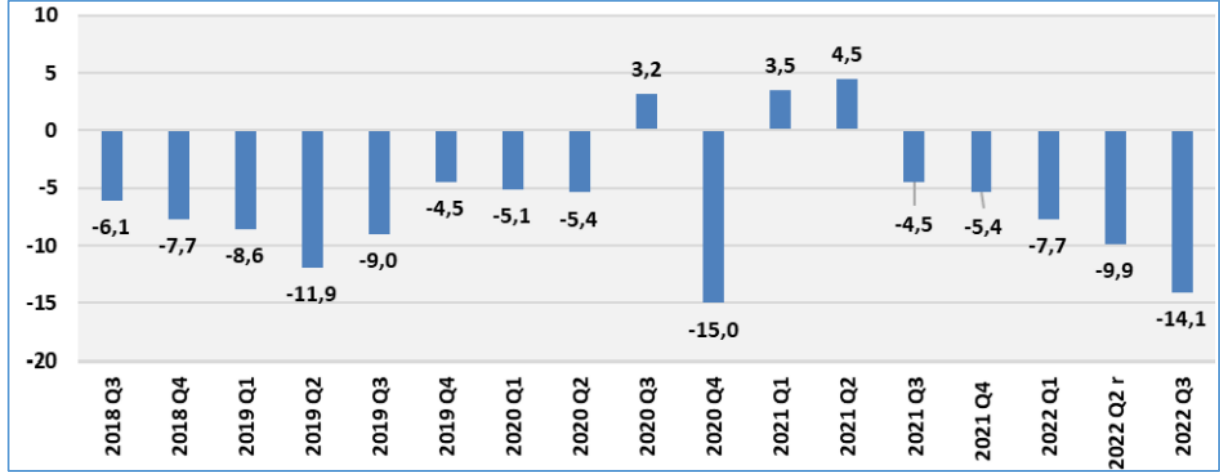
- Satışa konu taşınmazın en az 3 yıldır bir Türk vatandaşının mülkiyetinde olması aranacaktır. Böylece daha önce yabancı uyruklu kişilere ait olan taşınmazların bir gün gibi kısa süreler ile Türk vatandaşlarına devredilerek akabinde vatandaşlık için kullanılmasının önüne geçilecektir.

- Taşınmazların satıcısı, vatandaşlık kazanmak isteyen alıcının birinci dereceden akrabası olamayacaktır.

- Satış bedelin transferi satıcı ve vekilinin hesabına yapılabileceği gibi artık diğer ilgililer olan eşin, haciz veya ipotek alacaklısının, şirket sahibinin ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi hak sahibinin hesaplarıyla da yapılabilecektir.

²⁴ Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD), Türkiye Aylık Sektör Raporu, Kasım 2022

Şekil 6: İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (%)



Kaynak: İMSAD, Türkiye Aylık Sektör Raporu, Nisan 2023

Konut üretim sürecinin arsa temini ve yapı üretim maliyeti şeklinde iki ana bileşeni söz konusu olup, arsa temini konusunda, özellikle de şehrin merkezi alanlarında, boş alan yaratabilmek her geçen gün zorlaşmaktadır. Merkezi alanlarda kentsel dönüşüm faaliyetlerinin istenilen hızda ilerleyememesi ve kat karşılığı inşaatlarda arsa sahipleri lehine paylaşım oranlarının yüksekliği katlanılan arsa maliyetini artırmaktadır.

TÜİK tarafından açıklanan Ocak ayı Türkiye geneli “İnşaat Maliyet Endeksi” verilerine göre inşaat maliyetleri aylık %15,32 oranında, yıllık ise %78,52 oranında artmış durumdadır. Bina üretim sürecindeki arsa ve işçilik hariç katlanılan maliyetler kapsamında bakıldığında; kaba inşaatın payı %24,50, ince işlerin payı %33,30, elektrik işlerinin payı %13,40, mekanik işlerinin payı %10,90, peyzajın payı %3,10, proje danışmanlık ücretinin payı %1,60 ve mobilizasyonun (şantiye kurulumu) payı %2,10 olarak hesaplanabilir²⁵. Buradaki oranlar yapılan işin ölçeğine göre farklılık göstermekle birlikte, belirtilen üretim maliyetlerinin tümü döviz kuru değişiminden mutlak şekilde etkilenmektedir. İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,99 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir²⁶.

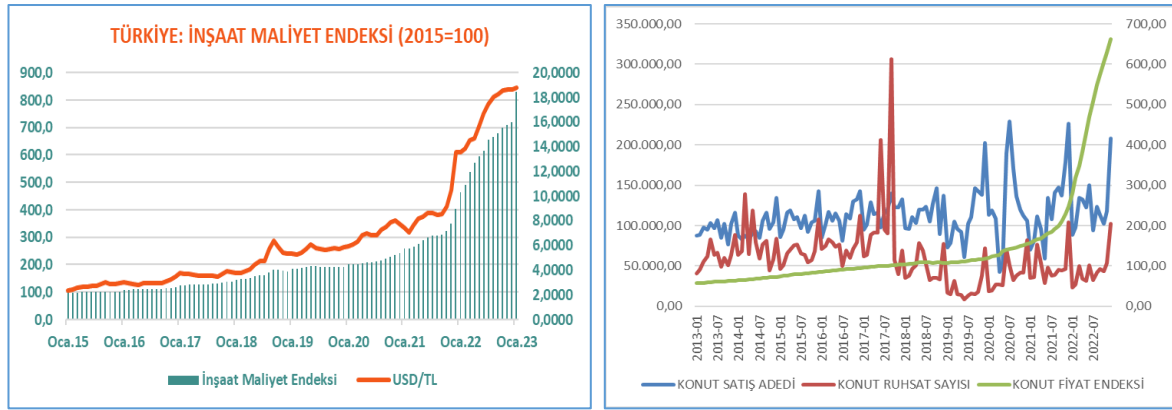
Arz tarafındaki bir diğer önemli gösterge ise inşaat yapı ruhsatlarıdır; özellikle 2017 yılından sonraki süreçte azalan ruhsat sayılarına rağmen konut satın alımlara yönelik talebin devam etmesi fiyatların yukarı yönlü hareketini desteklemektedir.

²⁵ MİNTLAB “İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu”, Mart 2023

²⁶ MİNTLAB “İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu”, Mart 2023

Ayrıca, On Birinci Kalkınma Planında 2023 yılında ülkemizin nüfusunun 86,9 milyon kişi olacağı ve konut talebinin artmaya devam edeceği öngörülmüş olup, ilgili plan döneminde (2019-2023) sadece nüfus artışına bağlı konut ihtiyacının yaklaşık 1,48 milyon olacağı tahmin edilmiştir. 2019 Ocak-2022 Aralık dönemlerindeki yapı ruhsatları dikkate alındığında iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalardaki daireler için özel sektör tarafından alınan ruhsat sayısı 1,88 milyon adettir.

Şekil 7: İnşaat Maliyet Endeksi ve İnşaat Yapı Ruhsatları



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi (Ocak 2023) ve İnşaat Yapı Ruhsatları (Aralık 2022)

Mevcut durumdaki arz ve talep tarafında yaşanan dengesizlik, konutun enflasyonist ortamda bir finansal yatırım aracı olarak öne çıkması, hızla yükselen konut fiyatları ve kiralar, demografik yapıdaki değişime bağlı olarak kentleşmenin hızlanması, yabancıların dolaylı etkisi, üretim maliyetlerinin yükselmesi gibi faktörler hane halkının barınma ihtiyacını karşılamayı zorlaştırmış; bu durum finansal açıdan erişilebilir konut ihtiyacını gündeme getirmiştir²⁷. Özellikle orta ve alt gelir grubunun barınma ihtiyacının karşılanabilmesi için erişilebilir konut inşaatının güçlendirilmesi ve bunun doğru bir finansal model ile kişilere sunulması gerekmektedir.

2.2.2. Konut Finansmanı Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler

Konut fiyatlarının hane halkı gelirleriyle karşılaştırıldıklarında oldukça yüksek olması ve enflasyon problemi nedeniyle konut edinmek isteyen birçok kişi konutun bedelini peşin ödeyebilecek kaynağa sahip olmayabilmektedir. Bu durumda konut, borçlanma yoluyla sağlanan fonlarla satın alınmaktadır. Borçlanma doğrudan ya da finans sektörünün gelişme

²⁷ Detay bilgi için bkz. Konutta Erişilebilirlik Sorunu, <https://www.mint.ist/mintlab/konutta-erisilebilirlik-sorunu/>

düzeyine bağılı olarak, finansal aracilar yoluyla yapılabilmektedir. Konut edinmeye yönelik yaşanan sorunlar ve bunlara karşı geliştirilen çözümler, hane halklarının ve ülkelerin içinde buldukları genel ekonomik şartlarla doğrudan ilişkili olmakla birlikte, konut finansmanına ilişkin yaşanan kaynak problemi asıl sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Konut satın almak isteyen kişilere veya büyük konut projelerini gerçekleştirmek isteyen kurumlara ihtiyaç duydukları kaynakların sağlanması konut finansmanının en temel amacıdır. Etkin bir konut finansman sisteminden, fon fazlası olan birimlerden gerekli fonları toplayarak, bunları konut almak için borçlanma ihtiyacında olan kişi ya da kurumlara aktarması beklenmektedir. Yine, konut finansman piyasasının gelişmişliği ve etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli miktarda uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilmektedir.

Konut finansman sisteminin başarısını belirleyen bir diğer unsur ise piyasaya mali kurumlar tarafından arz edilecek olan kredilerin hem ödenebilecek koşullarla hane halkına sunulması hem de bu kredilerin kuruluşların mali tablolarını zedelememesidir. Uzun vadeli, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli krediler hane halkı tercihi bakımından olumlu iken, bu tür bir kredinin vadesi boyunca piyasa faiz oranlarında oluşabilecek artışlar da kredi kullandıran kurumları olumsuz etkilemektedir. Dolayısıyla, etkin işleyen bir konut finansman piyasası bir taraftan kredi arz eden kurumların piyasadaki sürekliliğini sağlamayı amaçlarken, diğer yandan da kredi geri ödemelerinin devamlılığının sağlanmasına yönelik bir denge sağlamak durumundadır.

Konut alımına ilişkin ipotekli kredilerinin sağlanması; verilen kredilerin anapara, faiz ve diğer hizmet bedellerinin belirlenmesi; ipotekli konut kredilerinin menkul kıymete dönüştürülerek kurumlara yeni krediler için uzun vadeli fon sağlanması; ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetlerin sigortalanması, derecelendirilmesi ve yönetilmesi gibi fonksiyonlar yer almaktadır. Dolayısıyla, konut alıcılarına sağlanan ipotekli krediler ile ipotek piyasasının işleyiş mekanizması, ilgili taraflar ve işlem gören menkul kıymetler etkin bir ipotek piyasasının oluşması açısından önemli olmaktadır. İpotek piyasaları, fonksiyonları bakımından birinci el ipotek piyasası ve ikinci el ipotek piyasası şeklinde iki alt piyasadan oluşmaktadır:

- Birinci el ipotek piyasası, ipotekli konut kredilerinin düzenlendiği ve kredi sağlayan kuruma doğrudan kaynak aktarımının yapıldığı bir piyasadır. Bu piyasanın katılımcıları ipotekli konut kredisi talebinde bulunan gerçek kişi ya da tüzel kişiler ile kredileri düzenleyen kurumlardır.

- İkinci el ipotek piyasasının temelini ise ipotekli konut kredilerinin ya da bu kredilere dayalı menkul kıymetlerin alınıp satılması oluşturmaktadır. Bu piyasada temel amaç birinci el ipotek piyasasına likidite sağlamaktır. Etkin bir ikinci el ipotek piyasası sayesinde likit olmayan varlıklar (ipotekli konut kredileri) likit ve tedavül kabiliyeti olan varlıklara (ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler) dönüştürülmektedir. İkinci el ipotek piyasası uygulamaları ile kredi veren kurumların uzun vadeli kaynak arayışlarına ve gayrimenkullere olan talebin finansmanına ilişkin sorunlara çözüm getirilmeye çalışılmaktadır.

Burada belirtilen her iki piyasa arasında yapısal ve kurumsal farklılıklar bulunmakla beraber, aslında bu piyasaları tam olarak birbirinden ayırmak da mümkün değildir. Birinci el ipotek piyasasının gelişebilmesi, bir başka ifade ile yeni ipotekli konut kredilerinin verilebilmesi ve bunlar için kaynak yaratılabilmesi ikinci el ipotek piyasasının etkin işlemesine bağlıdır. Yine ikinci el ipotek piyasasının istikrarı birinci el ipotek piyasasında gerçek değerleri tespit edilmiş gayrimenkuller için düzenlenen ipotekli konut kredilerinin standardize edilmesi ve yaygınlaştırılması ile mümkündür. Dolayısıyla, düzenlenen ipotekli konut kredilerinin ikinci el ipotek piyasasında satılarak ya da devredilerek yeni kredilere fon yaratılması uygulaması sayesinde, gayrimenkul piyasaları ile sermaye piyasalarının bütünleşmesi sağlanmış olmaktadır.

Mevcut durumda, ülkemizde konut finansmanı barınma ihtiyacı için önemli olduğu gibi finansal istikrar açısından da önemli bir faaliyet alanıdır. Konut ve konut finansmanı piyasasının sağlıklı bir şekilde gelişmesi için finansal istikrar bir ön koşuldur. Covid-19 pandemi süreci tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de hem konut hem diğer gayrimenkul sektörlerini hem de gayrimenkul finansmanı piyasasını olumsuz şekilde etkilemiştir. Konut finansmanında önemli yapısal sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunlar şu şekilde sıralanabilir:

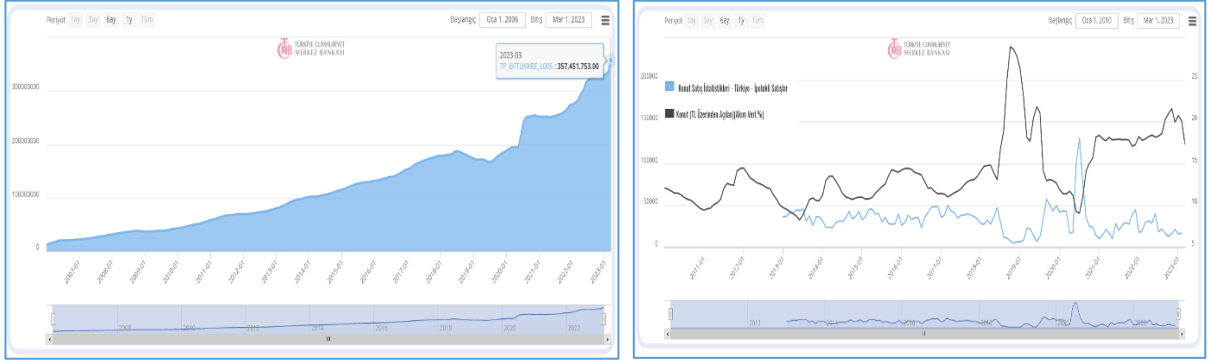
- Ülkemizde sermaye piyasalarının yeterli derinliğe sahip olmaması ve menkul kıymetleştirme imkânlarının son derece sınırlı olması,
- Konut finansmanının çok büyük bir kısmının banka kredileri ile sağlanması,
- Banka fon kaynaklarının yetersizliği ve yabancı dış kaynak ihtiyacının bulunması,
- Banka fon kaynaklarının vadelerinin kısıllığı ve vade uyumsuzluğu riski,
- Piyasa volatilitésinin uzun vadeli konut kredisi fiyatlamaını zorlaştırması,

- Konut finansmanının makroekonomik istikrar göstergelerine ve diğer dış değişkenlere bağımlı olması,
- Özel sektör bankalarında konut kredisi verme iştahının düşük kalması,
- Kamu kaynaklı konut finansman paketlerinin, kamu bankaları üzerinde finansal risk oluşturması ve bu durumun tüm finansal sektör için sistemik risk yaratması,
- Milli Emlak ve diğer ilgili kamu kurumları tarafından tahsis edilen, özellikle şehir merkezlerindeki kamu arazi stokunun ciddi şekilde azalması,
- TOKİ tarafından sosyal konut için çok yoğun çaba gösterilmekle birlikte, tüm sosyal konut gereksiniminin TOKİ tarafından üstenilmesinin mümkün olmaması,
- Konut sahipliği, ikametgâh adresleri, konut rayiç bedelleri gibi konularda kayıt dışılığın söz konusu olması,
- Konut finansmanının çok büyük ölçekte konut kredileri ile karşılanmasının finansal açıdan sürdürülebilir olmaması.

Ülkemizde konut finansmanına yönelik sağlıklı bir çözüm oluşturulabilmesi anlamında 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de “5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiş, bu düzenlemeyle birinci el ipotek piyasasında kullanılan kredilerin ikinci el ipotek piyasalarında uygun koşullarda yeniden finanse edilmesi amaçlanmıştır. İkinci el ipotek piyasasının ülkemizde henüz etkin çalışması sağlanamamış olsa da birinci el ipotek piyasalarında kullanılan kredilerin hacmi gelişim göstermiş ve Mart 2023 itibarıyla 357,4 milyar TL toplam bakiyeye erişmiştir²⁸. Birinci el ipotek piyasasını doğrudan şekillendiren konut kredi faiz oranlarının gelişimine tarihsel olarak bakıldığında; Haziran 2003 ve Temmuz 2020 tarihlerinde oranlar sırasıyla yıllık %8,30 (aylık %0,69) ve yıllık %9,11 (aylık %0,76) olarak gerçekleşmiş, Mart 2023 tarihinde ise %17,35 düzeyinin (aylık %1,45) üzerine çıkmıştır. Konut kredi faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde ipotekli konut satış hacmi artarken, kredi faizlerinin yüksek olduğu dönemlerde ipotekli konut satışları zayıflamaktadır. Raporun önceki bölümünde de belirtildiği üzere özellikle 2022 yılı içerisinde hızla artan konut fiyatları sonrasında ipotekli konut satışları faiz oranlarındaki gelişmelere daha da duyarsız hale gelmiştir. Bu durum, finansal açıdan erişilebilir konut ediniminde kredi faiz oranlarına ilişkin düzenlemenin tek çözüm olamayabileceğini göstermektedir.

²⁸ TCMB, Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, Para ve Banka İstatistikleri, Bankacılık Krediler, (Çevrimiçi) <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket>, Nisan 2023

Şekil 8: Konut Kredilerinin Gelişimi



Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, Mart 2023

Belirtildiği üzere, birinci el ipotek piyasasına likidite sağlamak amacı ile oluşturulan ikinci el ipotek piyasasının temelini ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetlerin alınıp satılması oluşturmaktadır. Etkin bir ikinci el ipotek piyasası sayesinde likit olmayan varlıklar (ipotekli konut kredileri) likit ve tedavül kabiliyeti olan varlıklara (ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetlere) dönüştürülmektedir. İkinci el ipotek piyasası uygulamaları ile kredi veren kurumların uzun vadeli kaynak arayışlarına ve gayrimenkullere olan talebin finansmanına ilişkin sorunlara çözüm getirilmeye çalışılmaktadır. Ancak ülkemizde birinci el ipotek piyasasındaki gelişim sürecinin zaman içerisindeki büyüme eğiliminin tam aksine, ikinci el ipotek piyasasında gelişim çok zayıf kalmış olup konut finansmanı alanında bugüne kadarki uygulamalardan da görüldüğü üzere fon fazlası yaratan kesim ile fon ihtiyacı olan kesimi bir araya getiren merkezi bir sistem kurulamamıştır.

Gelir seviyesine bağlı olarak tasarruf düzeylerinin düşüklüğü mevcut piyasalarda uzun vadeli ipotekli konut kredisi sisteminin oluşumunu engellemiştir. Kısa vadeli fon toplamakta olan ticari bankalardan da uzun vadeli konut kredisi için sağlıklı bir finansman sağlaması mümkün olmamıştır. Çünkü böyle bir durum, ticari bankaların vade uyumsuzluğu sorunu ile karşı karşıya kalmalarına ve orta vadede açık vermelerine neden olmaktadır. Ayrıca, sendikasyon* ve sekürütizasyon** kredileri de Türk bankalarının ipotekli konut kredilerinin finansmanı için mevduat dışında kendilerine finansman yarattıkları ikinci bir alternatif olarak

* Sendikasyon: İki veya ikiden fazla kredi veren kuruluşun bir araya gelerek, çeşitli hükümler çerçevesinde hem borçlunun yapacağı geri ödemeleri hem de kredinin koşullarındaki değişimleri birlikte kararlaştıracak şekilde ortaklaşa kredi açmaları işlemidir.

** Sekürütizasyon (Varlığa Dayalı Menkul Kıymetleştirme): Kredi veren kurumun bilançosunda yer alan likit olmayan alacaklarının (otomobil kredileri, kredi kartı alacakları, ihracat kredileri, finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan alacaklar, ipotekli konut kredileri gibi) benzer nitelikte olanlarını bir araya toplayarak, kendisinin ya da bu amaç doğrultusunda kurulmuş olan bir kurumun (özel amaçlı kurum) vasıtasıyla sermaye piyasalarına bu alacak havuzuna dayalı menkul kıymet ihraç etmesi ve ödemelerin bu havuzdaki alacakların geri ödemeleriyle finanse edilmesidir.

görülmektedir. Ancak, buradan sağlanan kaynak değişken faiz oranlı ve yabancı para cinsindedir. Dolayısıyla bu durum Türk bankaları açısından riskli ve maliyetlidir. Önümüzdeki dönemde Türk bankacılık sektörünün pasif yapısını mutlaka çeşitlendirmesi ve kalitesinin artırılması amacıyla ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihracına yönelmesi faydalı olacaktır.

İkinci el ipotek piyasasına ilişkin yürürlüğe giren yasal düzenlemelere bakıldığında, 04.08.2007 tarih 26603 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ve 04.08.2007 tarih 26603 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ uyarınca Türkiye’de gayrimenkul finansman sisteminin oluşturulması ve ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesine yönelik önemli düzenlemelere gidilmiştir. Ülkemizde çağdaş bir konut finansmanı sisteminin kurulmasına yönelik olarak ayrıca, 17.07.2014 tarih ve 29063 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ile ilk defa ipotekli finansman kuruluşları (İFK) düzenlenmiştir. Son olarak, kamu destekli bir ipotek finansmanı kuruluşunun gerçekleştirilebilmesi anlamında Hazine tarafından Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.²⁹’ye %5 oranında iştirak edilmesi ve 500.000 TL kuruluş sermayesi aktarılması hakkında Cumhurbaşkanı Kararı yayımlanmıştır.

Şekil 9: Türkiye’de Menkul Kıymetleştirmenin Serüveni



²⁹ Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi (Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.) olarak, Türkiye’de menkul kıymetleştirme faaliyetlerinin teşvik edilmesi ve gelişmesi amacıyla 17 Mart 2020 tarihinde kuruldu. İlgili şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun İpotek Finansmanı Kuruluşları Tebliği, Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği ve Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği kapsamında faaliyetlerde bulunulmakta olup, Türkiye’nin ilk merkezi ihraççı kuruluşu konumundadır (Kaynak: Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi A.Ş. <https://www.tmks.com.tr/#/about#about0>)

Diğer taraftan ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinde ilk örnek olması açısından Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. sermaye piyasası araçlarının daha etkin kullanımı ile reel ekonomiye ve para piyasalarına daha fazla kaynak aktarma hedefi doğrultusunda Aralık 2018’de Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank ve Garanti Bankasının ipotek teminatlı konut kredilerini dayanak varlık olarak 5 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 3,15 milyar TL’lik VDMK ihracı başarıyla gerçekleştirmiştir. Yine aynı kurum tarafından Mart 2019’da ise Akbank, İş Bankası ve Yapı Kredi Bankasının ipotek teminatlı konut kredilerini dayanak varlık olarak 5 yıl vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 1 milyar TL’lik VDMK ihracı başarıyla gerçekleştirilmiştir³⁰.

Aşağıda yer alan tablo hem ülkemizdeki hem de diğer ülke örnekleri açısından ipotekli konut kredilerine dayalı yıllar itibarıyla ihraç edilen menkul kıymetlerin hacmini (milyon Euro) göstermektedir.

Tablo 6: İhraç Edilen İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Tahviller (Milyon Euro)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
AUSTRIA	3,600	3,664	3,805	6,093	7,111	5,457	7,181	3,165	11,007	11,228	20,587	15,553
BELGIUM	-	-	2,590	5,598	2,387	4,530	2,345	1,050	5,842	5,000	19,250	2,500
CYPRUS	-	5,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CZECHIA	723	770	1,309	1,791	2,188	2,729	1,693	4,074	2,573	1,516	6,412	10,415
DENMARK	148,475	145,147	185,845	149,989	154,310	163,050	130,329	123,205	113,441	165,208	124,013	121,724
ESTONIA	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	850	-
FINLAND	5,250	9,964	9,368	3,771	6,469	7,425	4,679	5,550	5,650	6,650	11,199	8,587
FRANCE	51,525	88,776	53,310	21,386	17,558	33,903	19,482	28,347	27,108	37,050	39,770	29,865
GERMANY	42,216	40,911	38,540	33,583	29,145	40,369	35,070	36,841	43,142	41,973	40,248	45,812
GREECE	17,250	5,000	-	-	750	-	3,675	7,375	6,650	200	-	600
HUNGARY	542	2,264	1,140	559	91	888	625	1,166	2,004	487	1,555	541
IRELAND	6,000	9,290	5,500	3,235	2,535	5,225	3,542	3,250	5,575	-	2,000	-
ITALY	12,925	29,261	70,768	24,520	39,475	27,650	41,780	19,180	45,200	27,000	26,100	22,500
LATVIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LUXEMBOURG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETHERLANDS	13,660	14,143	10,738	4,478	3,910	7,908	9,908	11,925	28,714	28,388	44,013	36,705
POLAND	138	269	228	116	269	416	1,099	2,048	1,244	1,284	22	454
PORTUGAL	11,570	8,450	4,850	4,500	3,825	8,675	5,950	8,200	2,350	4,800	1,500	-
ROMANIA	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	200	-	-
SLOVAKIA	1,179	867	785	841	654	1,159	751	1,316	800	2,250	1,500	2,000
SPAIN	51,916	72,077	98,846	22,919	23,038	31,375	31,393	30,000	19,935	19,435	14,560	12,720
SWEDEN	79,910	69,800	48,936	51,633	48,424	60,729	52,187	48,525	54,199	53,258	53,222	57,240
ICELAND	-	25	113	51	91	414	560	850	755	788	646	988
NORWAY	21,062	28,135	22,946	18,339	14,474	17,750	23,058	21,256	24,331	20,766	29,686	20,466
SWITZERLAND	14,834	15,379	19,723	13,583	19,193	15,840	16,106	12,922	13,725	15,360	20,508	19,297
UNITED KINGDOM (regulated)	25,000	36,983	37,109	1,480	12,529	15,015	9,599	11,563	14,916	22,959	9,089	9,783
UNITED KINGDOM (non regulated)	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,112	1,190
AUSTRALIA	-	2,478	33,484	15,868	13,253	10,004	11,382	7,351	11,075	9,511	4,594	6,825
BRAZIL	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	454	2,040	2,473	4,366
CANADA	12,648	19,977	12,937	9,354	19,275	29,287	28,148	12,441	24,384	23,647	79,834	31,820
JAPAN	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,000	2,585	1,850	750
SINGAPORE	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	919	1,014	3,753	3,762	914	1,000	3,702
SOUTH KOREA	347	1,051	178	466	-	919	949	417	587	3,369	2,921	2,847
TURKEY	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	128	500	1,334	766	256	-	16

Kaynak: European Mortgage Federation, Hypostat 2022, Nisan 2023.

³⁰ Çevrimiçi, <https://kalkinma.com.tr/biz-ne-yapiyoruz/yatirim-bankaciligi-ve-faaliyetleri/sermaye-piyasalari-danismanligi/yapilandirilmis-finansman-urunleri/varliga-dayali-menkul-kiymetler>, Nisan 2023.

Diğer taraftan, sermaye piyasası üzerinden finansmana erişmek ve bunu gayrimenkul projelerinde kullanmak önemlidir. Burada gayrimenkulün büyüklüğü ve finansmanında kullanılacak fon yapısı, mülkiyetin kullanımı, finansman maliyeti, gayrimenkul projesinin planlanması ve inşaat süresi ile projenin sağlayacağı düzenli nakit akımları ve karlılığı finansmanda kaynak yönteminin seçimini etkileyecek unsurlardır. Ülkemizdeki yasal düzenlemeler dikkate alındığında, özellikle sermaye piyasası üzerinden geliştirici firmaların finansmana erişimi sağlanmıştır. Mevcuttaki uygulamalar gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları üzerinden arsanın temininden stokun finansmanına kadar farklı alanlarda şirketlerin finansmana erişimini mümkün kılmış durumdadır.

Mevcuttaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul sertifikalarına ilişkin uygulamalar ile arsanın temininden stokun finansmanına kadar farklı alanlardaki finansman ihtiyaçlarına çözüm üretilmeye çalışılmaktadır:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde ifade edilen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş sermaye piyasası kurumlarıdır. Ortaklıklar, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %75’i oranında yatırım yapmak zorundadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtabilmekte ve bu suretle gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarabilmektedir. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Yatırımcılar, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temettülerine ortak olmak yanında, bu ortaklıkların paylarının borsada oluşan olası fiyat artışlarından da yararlanma imkânına sahiptir. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün

kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sadece gayrimenkule dayalı portföyün işletilmesi faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilmektedir. Bunun doğal bir sonucu olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları aktiflerinde makine ve ekipman bulundurmamaktadır. Ayrıca, inşaat işlerini kendileri üstlenememekte, proje yürütememekte, ancak inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlayabilmektedir. Bir şirketin mevcut faaliyetlerini gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerine değiştirmesi koşuluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi mümkündür.

Bir gayrimenkul veya bir projenin ne şekilde finanse edileceği kararı, projenin büyüklüğüne, kullanım ve inşaat haklarına, şirketin karlılık potansiyeline, finansman maliyetine bağlıdır. Devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığını cazip hale getirmektedir.

Şekil 10: Gayrimenkul Ortaklıkları İşleyiş Yapısı



Ülkemizdeki mevzuat açısından açıklanmaya çalışılan gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ilk kez Türkiye’de 1995 yılında kurulmuş olup, 2022 sonu itibarıyla toplam GYO sayısı 39’dur. Açıklandığı üzere, GYO’lar özünde, gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır. GYO’lar, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan elde ettikleri kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla

yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesi ve profesyonel varlık yönetimi fonksiyonu ile yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO'lar gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yapma imkânına kavuşarak likit olmayan gayrimenkuller için hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla gerçek anlamda bir pazar yaratabilmektedir.

Tablo 7: Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO'lar

Dönem	GYO Sayısı	Piyasa Değeri (Bin TL)	Aktif Toplamı (Bin TL)
2011/12	23	11.708.492	20.769.996
2012/12	25	15.781.822	24.086.877
2013/12	30	18.632.452	37.572.732
2014/12	31	21.981.323	42.059.437
2015/12	31	21.279.729	52.530.355
2016/12	31	24.961.535	60.602.223
2017/12	31	26.924.062	67.161.605
2018/12	33	19.362.622	79.414.634
2019/12	33	32.711.518	86.227.907
2020/12	33	55.333.402	94.881.785
2021/12	36	87.271.873	149.766.514
2022/12	39	245.216.510	306.605.142

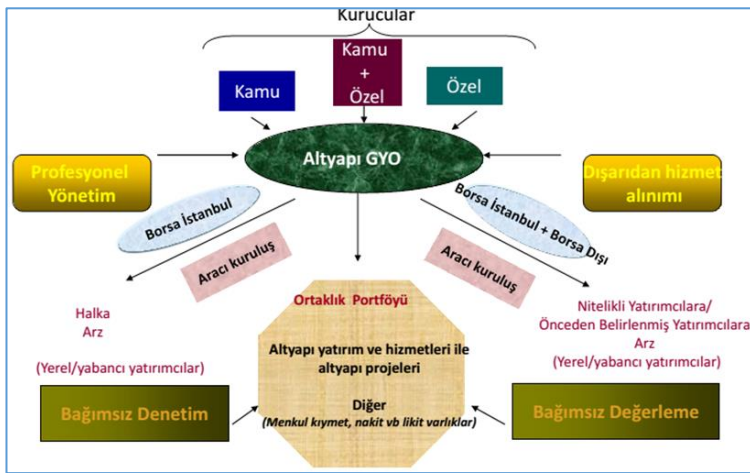
Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu İstatistik Bültenleri, Mart 2023

Gayrimenkul sektörünün devamlılığı ve değer yaratması, hem yatırımcısı ve hem de ülke ekonomisine katkı açısından çok önemlidir. Dünyadaki örneklerine baktığımızda son derece verimli ve tercih edilen bir finansal enstrüman olan GYO'ların 1995 yılından beri geçen 27 yılı aşkın sürede arzulan seviyelere çıkamamış olmasının ana sebepleri “borsadaki düşük işlem hacmi, net aktif değerlerin açıklanmasının zorunlu olmaması, yetersiz yatırımcı ilişkileri, halka arzlarda yaşanan güven kaybı, sektörel verinin sağlıklı ve güvensiz olması, mevcut temettü politikası, GYO'ların çok farklı portföy büyüklüğü ve çeşitliliğinde olması regülasyon tarafındaki karışıklıklar” olarak sıralanabilir³¹. Bu sebeplerin tümü değişik ağırlıklarla GYO hisselerinin değerlerine etki etmekte ve sonuçta GYO'ların toplam aktif değerleri ile piyasa değerleri farklılaşmaktadır.

³¹ Hepsen, A., Berberoglu, M. G. & Aydın, O. (2017). REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS IN TURKEY: STRUCTURE, ANALYSIS, AND STRATEGY. *Journal of Business Economics and Finance*, 6 (2), 191-199. DOI: 10.17261/Pressacademia.2017.508

Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları: Altyapı hizmet ve yatırımlarının finansmanı için kullanılacak araçlardan olan Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, hisse senetlerini halka arz edip borsada işlem görerek veya hisse senetlerini yatırımcılara doğrudan satarak fon temin eden ve altyapı projelerine yatırım yapan bir anonim şirkettir. Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları yapı olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bir alt türü olup, sadece “altyapı hizmetlerine” yönelik yatırımlarda bulunabilmektedir. Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’nın kuruluş ve faaliyet iznine tabidir. SPK’nın 23 Ocak 2014 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapan özel bir gayrimenkul yatırım ortaklığı türü olarak Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları yeni Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 11: Altyapı Gayrimenkul Ortaklıkları İşleyiş Yapısı

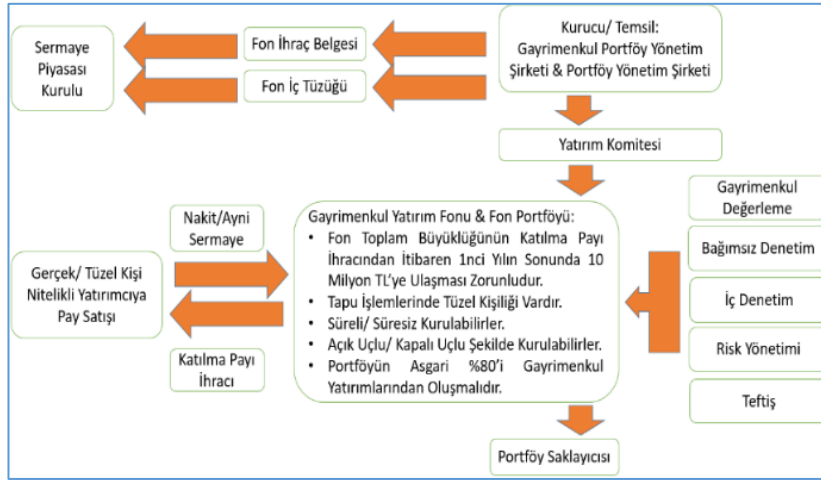


Kaynak: Bekir Yener Yıldırım, Altyapı Gayrimenkul Ortaklıkları, BYY Finans Bilgi Notu, 2016

Mahalli idareler, kamu idareleri, kamu iktisadi teşebbüsleri ve sosyal güvenlik kurumları tarafından yürütülen “yatırım ve hizmetler” ile bu “yatırım ve hizmetlere ilişkin projeleri” veya “bunlara dayalı haklara” yatırım yapabilecek olan Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, erişilebilir konut yatırımları başta olmak üzere ilgili yönetmelikle tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri altyapı yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projelere yatırım yapabilecekleri belirtilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Fonu: Tanım gereği gayrimenkul yatırım fonu, nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan fonlarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkul yatırımlarına yönelik portföyü işletmek amacıyla faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri veya gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

Şekil 12: Gayrimenkul Yatırım Fonu İşleyiş Yapısı



Mevcut durumda, gayrimenkul yatırım fonuna arsa ve arazilere ilave olarak yalnızca kat mülkiyeti kurulmuş (iskân ruhsatı alınmış) gayrimenkuller dâhil edilebilir. İnşaat ruhsatı almamış, henüz hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projelerinde muhtemel getiriler yüksek olsa da bu projeler fona dâhil edilemez. Ancak 30 Kasım 2016 tarihli ve 29904 Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ uyarınca özellikle erişilebilir konut projelerinin finansmanına yönelik yorumlanacak önemli bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu kapsamda 3/1/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)’nin 18’inci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

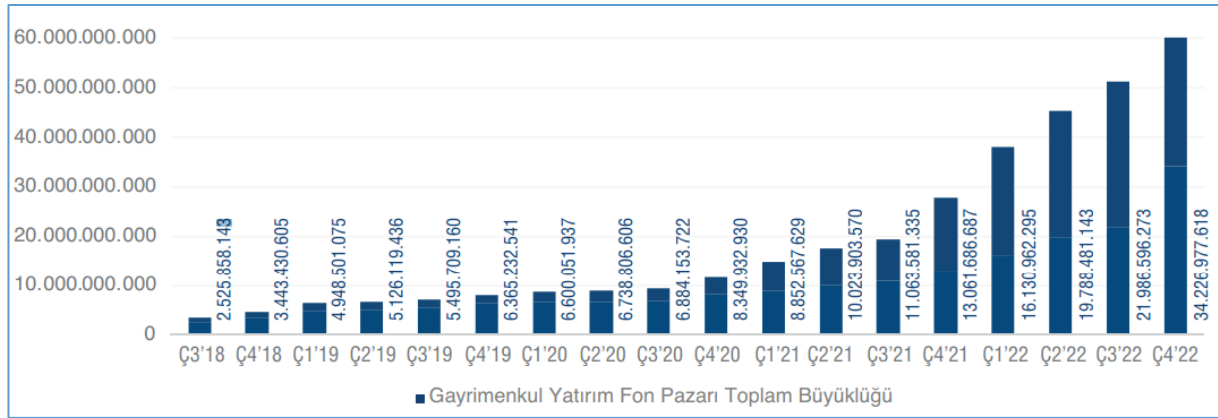
“a) Hiçbir şekilde gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından üçüncü fıkra hükümleri saklıdır.”

“(3) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu

şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dâhil edilebilir.”

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından hazırlanan “Gösterge” raporu verilerine göre ülkemizde gayrimenkul yatırım fonu pazar büyüklüğü 2022 sonu itibarı ile 34,2 milyar TL seviyesine ulaşmış durumdadır. İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dâhil olmak üzere toplam 108 gayrimenkul fonu yatırım almıştır³².

Şekil 13: Gayrimenkul Yatırım Fon Pazarı Toplam Büyüklüğü



Kaynak: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) Gösterge Raporu, Mart 2023

Pazar büyüklüğü ve yatırım çeşitliliği hızla artan bu fonların 2016 yılında yapılan düzenleme kapsamında kamu tarafında yürütülen gayrimenkul projelerine finansman sağlamaları olasıdır. Finansal açıdan erişilebilir konut üretebilmek için yatırım ihtiyacının fon katılım payı üzerinden sağlanması, ayrıca katılım payları ihraçlarının tabana yayılması konusunda emeklilik şirketleri üzerinden fonlama imkânının yaratılması mutlaka değerlendirilmelidir. Devlet katkısının arttırıldığı, emeklilikle ilgili mevzuat düzenlemelerinin tekrar ele alındığı bu dönemde gayrimenkul yatırım fonlarının emeklilik fonları ile entegre edilerek konuta erişimde alternatif bir finansman modeli olarak kullanılması sektörün temel problemlerinden birini uzun ve sürdürülebilir bir çerçevede çözülmesine imkân sağlayacaktır³³.

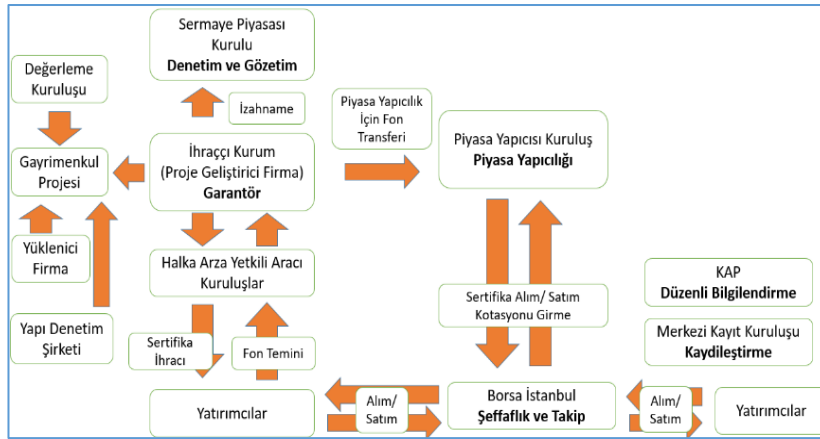
Gayrimenkul Sertifikası: Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların (proje geliştirici firma) inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin

³² GYODER, Gösterge 2022 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4ncü Çeyrek Raporu, Mart 2023

³³ Sümer, Levent. (2022), "An alternative interest-free home financing model", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2022-0027>

belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracını ifade etmektedir. Belirtildiği üzere, sertifikalar bir veya birden fazla gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlere ilişkin olarak ihraç edilebilir. Gayrimenkul sertifikaları yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle veya yurt dışında ihraç edilebilir. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi ise zorunludur.

Şekil 14: Gayrimenkul Sertifikası İşleyiş Yapısı



Amaç eğer gayrimenkul projesine finansman yaratırken hem projenin/işletmenin kaynak maliyetini aşağıya çekmek hem finansman giderine katlanmaksızın ya da bulunan kaynak kapsamında şirketin ortaklık yapısını değiştirmeye gerek duymaksızın fon sağlamak hem de sermayeyi tabana yaymak ise gayrimenkul sertifikasının konutta finansal erişilebilirliği sağlamak anlamında kullanılabilir bir ürün olduğu söylenebilir. Gayrimenkul sertifikası, sertifika sahiplerine üç farklı açıdan fayda sağlamaktadır³⁴:

- 1- Asli Edim (Sertifika Karşılığında Mülkiyet Edinimi): İhraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini ifade etmektedir. Bağımsız bölümlerin şerefiyelerine göre belirlenmiş sertifika sayıları, sertifikaların satışından önce ilan edilir. Yeterli sayıda sertifika satın almış olanlar gayrimenkulün mülkiyetini teslim alabilirler. Proje bitmeden başvuruların sertifikaları bloke edilip karşılığında talep ettikleri daire için satış vaadi sözleşmesi imzalanır. Proje bitiş tarihinden sonra, satış vaadi

³⁴ Borsa İstanbul, Gayrimenkul Sertifikaları Tanıtım Rehberi, <https://www.borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/gayrimenkul-sertifikalari>, Mayıs 2020.

sözleşmesi bulunanlar veya asli edim başvurusunu bu tarihten sonra yapanların gayrimenkul sertifikaları itfa edilir ve karşılığında gayrimenkulün mülkiyeti devredilir. İhraççı tarafından asli edim talebi sonucunda satılan bağımsız bölümler ile henüz satılmamış bağımsız bölümler Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilir.

- 2- Tali Edim (Sertifika Karşılığında Para Ödenmesi): İhraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılmasını ifade etmektedir. Asli edim talep etmeyen yatırımcılar proje bitimi ile tali edim talep etmiş sayılır. Asli edime konu olmayan bağımsız bölümler belirli bir süre içerisinde açık artırma ile satılırlar ve gelirleri tali edim talep eden sertifika sahiplerine dağıtılır. Tali edimde satılamayan konutlar son üç ayda borsada oluşan fiyattan, bu fiyat sağlıklı değilse değerlendirme raporunda belirtilen fiyattan yatırımcılara payları oranında sertifika bedelleri ödenir.
- 3- Sertifikaların Borsada Satışı: Asli edim talep etmeyen ve proje bitiminden önce sertifikalarını nakde çevirmek isteyen yatırımcılar sertifikalarını borsada diğer yatırımcılara satabilirler. Bu anlamda gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul piyasasındaki fiyat değişimlerinden faydalanmak isteyen yatırımcılar için Borsada işlem gören paylar gibi talep durumuna göre hızlı bir şekilde paraya çevrilebilecek likiditeye sahip olacağı öngörülen bir üründür.

2.2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler

Kentsel dönüşüm tanım olarak, afet riski altında veya bozulmaya ve çökmeye yüz tutan kentsel alanın, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımıyla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin tümünü kapsamaktadır. Kentin eskimiş ve sorunlu alanlarına yönelik gerçekleştirilen, geniş ve kapsamlı bir program gerektiren, bu alanların iyileştirilmesini ve ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel gelişmeyi hedefleyen müdahalelerin bütünüdür. Kentsel Dönüşüm ile köhneleşmiş, yıpranmış ya da terkedilmiş tarihi kent merkezlerinin ve kentsel dokunun günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırarak, özgün kimliğine kavuşturulması ve kente kazandırılması amaçlanmaktadır³⁵.

³⁵ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Rehberi

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülmesi 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun aracılığı ile yapılmakta olup, doğrudan kentsel dönüşüm uygulamalarını tanımlayan ve yönlendirmiş olan diğer mevzuat düzenlemeleri ise aşağıda sıralanmıştır:

- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Mart 2004)
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (Temmuz 2004)
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (Haziran 2005)
- 5998 sayılı Kanun ile değişik 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi (Temmuz 2005)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki 644 (29 Haziran 2011)-648 (17 Ağustos 2011) sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Mayıs 2012)

On Birinci Kalkınma Planı çerçevesinde de kentsel dönüşümün ele alınan konulardan bir tanesi olduğu görülmektedir. Konut politikaları raporunda kentsel dönüşüm süreçlerine yönelik ele alınan amaç ve hedefler kapsamında, kentsel dönüşüme yönelik kentsel yenileme ve sağlıklaştırma çalışmaları için mühendislik, mimarlık ve kent planlama disiplinlerinin teknik, bilimsel ve yasal gereklilikleri ile teknik ilkelerini esas alan genel ilkelerin belirlenmesi gerektiği; kentsel toprakta oluşan değer artışlarının topluma geri döndürülmesi gerektiği; kentsel dönüşüm projelerinde kent bütününe ilişkin risk faktörleri belirlenmesi ve bu verilere göre risk azaltma planları hazırlanması gerektiği; dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; sürdürülebilir ve yaşanabilir mekânlar oluşturulmak üzere kent içi yapı ve nüfus yoğunluğunun artırılmaması, konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınması, kentsel sosyal donatılar insanca yaşama şartlarını sağlayacak standartlara uygun olarak geliştirilmesi gerektiği konuları üzerinde durulmuştur.

Diğer taraftan, 2017 yılı içerisinde “*Şehircilikte Yeni Vizyon*” teması ile Türkiye'nin yeni şehirleşme vizyonunun, gelişen ve değişen koşullar çerçevesinde katılımcı bir şekilde belirlenmesi amacıyla “*Şehircilik Şûrası*” düzenlenmiştir. Şûra kapsamında “*1. Şehirlerimizde*

Kimlik, Planlama ve Tasarım; 2. Kentsel Dönüşüm; 3. Şehirleşme, Göç ve Uyum; 4. Şehirleşmenin Yeni Vizyonunda Yerel Yönetimlerin Rolü” komisyonları kurulmuştur. “Kentsel Dönüşüm Komisyonu”nun aldığı kararlar aşağıda paylaşılmıştır³⁶:

- 1- İnsan, zaman ve mekâna dair hafızamızı yansıtan tüm değerlerimiz kentsel dönüşüm sürecinde korunmalı ve tasarıma yansıtılmalıdır.
- 2- Kentsel dönüşüm planlamadan bağımsız yürütülmemeli ve dönüşüm stratejileri üst ölçekli planlardan başlayarak belirlenmelidir.
- 3- Kentsel dönüşüm, sadece maddi kazanç sağlayan, gayrimenkul odaklı ve emsal artışına dayalı bir yaklaşımdan kurtarılmalı, yaşam-toplum-çevre üçlüsünü ön plana alan örnekler geliştirilmelidir.
- 4- Bütüncül planlama ilkesi çerçevesinde bina bazlı dönüşümün yanı sıra alan bazlı dönüşümün teşvik edilmesi suretiyle sosyal donatı alanlarına, planlı altyapıya ve yeşil alanlara sahip nitelikli yaşam alanları oluşturulmalıdır.
- 5- Kentsel dönüşümün sosyal ve iktisadi boyutu dikkate alınmalı, tüm paydaş kurumların katılımıyla alanda yaşayan vatandaşlarımıza istihdam sağlayacak ve eğitim imkânları oluşturacak projeler üretilmelidir.
- 6- Kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle yerinde dönüşüm ilkesi benimsenmeli, mevcut sosyal yapının ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran mekânsal çözümler üretilmelidir.
- 7- Yoğunluğu azaltılması gereken riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarına hakların transferi sağlanarak, boşaltılan alanlarda yeşil alanlar, meydanlar ve donatı alanları oluşturulmasına imkân tanınmalıdır.
- 8- Kentsel dönüşüm sürecinin şeffaf ve kurumsal bir biçimde yürütülmesi amacıyla Bakanlık tarafından yetkilendirilmiş ve eğitilmiş, alanında uzman kişilerin istihdam edildiği kentsel dönüşüm ofisleri açılmalıdır.
- 9- Projelerin öncesinde ve sonrasında dönüşümden etkilenen kesime yönelik sosyal etki analizleri yapılmalı, mahalle hayatı canlandırılmalıdır.
- 10- Başarılı ve başarısız tecrübelerden çıkarımlar yapılmalı, vatandaşla paylaşılmalı, her projenin bir kimlik kartı olmalı ve dönüşüm proje süreçleri izlenebilir kılınmalıdır.

³⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Şehircilik Şurası Sonuç Bildirgesi, (Çevrimiçi) <https://webdosya.csbgov.tr/db/sehirciliksurasi/icerikler/n-ha--sonuc-b-ld-rges--20180226120835.pdf>

- 11- Hak sahiplerinin dönüşüme dair istekliliklerin artırılması için uzlaşma süreci şeffaf bir biçimde yönetilmeli, yeni yaşam alanlarının nasıl oluşturulacağı (model, tasarım), projenin aktörleri (işbirliği, katılım, ortaklık), projenin finansmanı (kamu, piyasa, maliyet odaklı) ve ortaya çıkan değerlerin nasıl paylaşılacağı (eşitlik, kamu yararı) hususlarında hak sahiplerine projeyi yürüten idare tarafından bilgi verilmelidir.
- 12- Kentlerin tarihi ve kültürel kimliklerini, yoksunluk, yoksulluk, risk, silüet gibi değişkenleri dikkate alarak kamunun çözüm ortağı olacağı, hak sahiplerinin de talepleri doğrultusunda katılımcı olacağı bir platform oluşturulmalıdır.
- 13- Özel sektör vasıtasıyla yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında, uzlaşma görüşmelerinde ilgili kamu kurumu vatandaşımızın yanında doğrudan sorumlu veya garantör olarak bulunmalıdır.

Yukarıda belirtilen önerilerin, genel olarak kentlerde ve mahalle düzeyinde iletişimi ve birlikteliği arttırmaya yönelik faaliyetleri destekleyici; alternatif konut üretim modelleri, toplumun tüm kesimleri ve kentteki özellikle alt gelir grupları için ödenebilir, sağlıklı, kentle ve diğer toplumsal gruplarla bütünleşmiş barınma alanlarının oluşturulmasını kapsadığı görülmektedir.

Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 5/10/2022 Tarih ve 31994 (Mükerrer) Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı” kapsamında kentsel dönüşüm süreçlerine yönelik olarak hem mevcut durum değerlendirilmiş hem de gelecek döneme ilişkin politika ve tedbirler detaylandırılmıştır³⁷. Bugüne kadar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 59 ilde 278 riskli alan, 38 ilde 180 kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ve 11 ilde 20 yenileme alanı ilan edilmiştir. Ayrıca yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere 63 ilde 54,5 bin hektar büyüklüğünde rezerv yapı alanı belirlenmiştir.

Riskli yapıları tespit etmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca lisanslandırılan üniversite, kamu kurumu, sivil toplum kuruluşu, tüzel kişi, yapı denetim kuruluşu ve yapı laboratuvarının da bulunduğu 1.388 kurum/kuruluş görevini yürütmektedir. Bu kurum ve kuruluşlar tarafından 870.301 bağımsız birimin riskli yapı olduğu tespit edilmiştir.

³⁷ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 5/10/2022 Tarih ve 31994 (Mükerrer) Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”

Ülkemizdeki konutların yaklaşık 6,7 milyonunun depreme karşı dayanıksız olduğu tahmin edilmektedir³⁸. Yapı stokundaki eksikliklerin yanı sıra altyapı eksikliği, sosyal donatı eksikliği ve tarihi dokunun korunması gibi nedenler dönüşümü gerekli kılan faktörlerdendir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm gerekliliği kapsamında ihtiyaç olan alanların sayısı ve büyüklüğü artmış olup dönüşüm uygulamalarının aynı anda yürütülmesinde mali, idari ve teknik zorluklar ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin önceliklendirme çalışmaları önemini korumaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde alanın özelliklerine ve kentin içindeki fonksiyonuna göre bir dönüşüm senaryosu uygulanması ve dönüşüm alanlarının bir stratejiye bağlı olarak geliştirilmesi ihtiyacı devam etmektedir. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve/veya ilçe belediyeleri ile il özel idarelerinin yetki sınırları dâhilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtabilecek kavramsal çalışmaları belli bir program dâhilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir belgedir³⁹. Bu çerçevede Bakanlıkça 42 ilde kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanmış, diğer il ve ilçelerde kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlama çalışmaları sürdürülmektedir. Ayrıca, kentsel dönüşümde katma değer yaratan sektörlerin, yaratıcı endüstrilerin, yüksek teknolojili, çevreye duyarlı yenilikçi üretimin ve enerji verimliliğinin desteklenmesine ve kentsel dönüşüm kapsamındaki imalatlarda, yerli imalat sanayi için yenilikçi ürünlerin üretilmesine imkân tanınmasına önem verilmesi gerekmektedir.

³⁸ Türkiye Büyük Millet Meclisi, Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat KURUM'un 16 Mart 2021 tarihli Dinleme Tutanağı, TBMM Tutanak Hizmetleri Başkanlığı.

³⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar, (Çevrimiçi) <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/strateji--belges--20191001104857.pdf>, Nisan 2023

Tablo 8: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Politika ve Tedbirler

Politika/Tedbir	Sorumlu/İşbirliği Yapılacak Kuruluşlar	Yürütülecek Faaliyetler ve Projeler
Kentsel dönüşüm; yatay mimari anlayışıyla, yaşam kalitesini yükseltme ve kentlilik bilincini geliştirme amacı çerçevesinde tarihi merkezlerin yenilenmesini içerecek şekilde yürütülecektir. (Kalkınma Planı p.690)		
Tedbir 690.1. Kentsel dönüşüm uygulamalarında tarihi kent merkezi alanlarının yenilenmesinin yaygınlaştırılması, bu kapsamda yerel yönetimlerle paylaşımlı bir finansman modeli oluşturulması sağlanacak ve 81 ilde tarihi kent merkezleri kent kimliğini ön plana çıkaracak şekilde dönüştürülerek, yatay mimari ve insan odaklılık anlayışıyla tasarımları gerçekleştirilecektir.	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (S), İLBANK, TOKİ, Yerel Yönetimler	1. 40 ilde Tarihi Kent Merkezi çalışmalarına devam edilecek olup ilave olarak beş ilde çalışmalara başlanacaktır.
Kentsel dönüşüm uygulamalarında il bazında hazırlanan kentsel dönüşüm stratejileri esas alınacaktır. (Kalkınma Planı p.691)		
Tedbir 691.1. İl ve ilçe bazında riskli ve rezerv alanlara ilişkin verileri, sosyal yapı analizini, ekonomik bütünleşme, altyapı durumu, finansman modelleri ve il bazında dönüşüm hedeflerini içeren kentsel dönüşüm stratejileri hazırlanacaktır.	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (S), Yerel Yönetimler	1. Dört il için Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi hazırlanacaktır.
Afet riskli alanların tespiti ve ilanına ilişkin mevcut kriterler geliştirilecek ve netleştirilecek; yüksek öncelikli alanlar çok ölçütlü değerlendirme sistemiyle önceliklendirilerek ivedilikle dönüştürülecektir. (Kalkınma Planı p.693)		
Tedbir 693.1. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerleşim alanı bazında önceliklendirme için çok ölçütlü değerlendirme modeli, can ve mal kaybına neden olma açısından afet riskleri, tehlikesi, etkilediği nüfusun büyüklüğü, mali ve finansal gereksinim, rezerv alanın mevcudiyeti gibi parametrelerin esas alındığı kriterler ve puanlama sistemi çerçevesinde geliştirilecek ve yerleşim alanları bu kapsamda önceliklendirilecektir.	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (S), AFAD	1. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar doğrultusunda yerleşim alanlarında önceliklendirme çalışmalarına devam edilecektir.

Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

Kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı olarak devamlılığının sağlanabilmesi için sürecin finansal açıdan da doğru şekilde planlanması gerekmektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamında bireysel kira yardımı, faiz desteği, kamulaştırma ve dönüşüm uygulamaları doğrultusunda finansman destekleri verilmekte, ilgili Kanun uyarınca kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla kira yardımı ve faiz desteğine ilaveten yapılacak işlemlerde; noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti, damga vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi gibi bazı vergi, harç ve ücretlere muafiyet/istisna uygulanmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında, yapısı riskli olarak tespit edilen gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere Bakanlıkça faiz desteği verilmektedir. 13 Nisan

2023 tarih ve 32162 sayılı Resmî Gazete’de yürürlüğe giren son düzenlemeye bağlı olarak, hak sahiplerine kullanılacak faiz destekli kredi tutarında, vade en fazla 10 yıl ile sınırlı olmakla birlikte, üst limit 1.250.000 TL’dir. Kentsel Dönüşüm Konut Kredilerinde standart konutlar için yıllık 840 baz puan ya da 720 baz puan oranında⁴⁰ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca faiz desteği verilecektir.

Tablo 9: Kentsel Dönüşüm Kredi Finansman Destekleri

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)	Azami Anapara Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı İçin Üst Limit
Güçlendirme Kredisi	600 baz puan	2	10	320.000 TL
Konut Yapım Kredisi	840 baz puan/ 720 baz puan*	2	10	1.250.000 TL
Konut Edinme Kredisi	840 baz puan/ 720 baz puan*	2	10	1.250.000 TL
İşyeri Yapım Kredisi	480 baz puan	2	7	800.000 TL
İşyeri Edinme Kredisi	480 baz puan	1	7	350.000 TL

Kaynak: 13 Nisan 2023 tarih ve 32162 sayılı Resmî Gazete, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 7065)

Ayrıca ilgili Kanun kapsamında “*Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı*”nın oluşturulduğu 2012 yılından itibaren ise başta kurumsal ve bireysel kira yardımı, faiz desteği, kamulaştırma ve dönüşüm uygulamaları olmak üzere Ekim 2022 itibarıyla (cari fiyatlarla) yaklaşık 24,8 milyar TL ödenek sağlanmıştır⁴¹.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüme yönelik "Dönüşümde Yarıyı Bizden" kampanyası da sürece destek anlamında Nisan 2023 itibarıyla başlamış olup, sürecin 5 adımda planlandığı görülmektedir⁴²:

Adım 1: Mülk sahibi 26 Nisan-29 Mayıs tarihlerinde e-devlet üzerinden başvuru yapacak.

Adım 2: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı uzmanları tarafından başvuruda bulunan binanın ön incelemesi yapılacak ve keşif raporu hazırlanacak.

⁴⁰ Birden fazla konutu olan hak sahiplerinin ilk konutu için kullanacakları konut yapım ve konut edinme kredilerine uygulanacak faiz desteği oranı yıllık 840 baz puan olup, iki ve sonraki konutlar için ise bu oran 720 baz puan olarak uygulanacaktır.

⁴¹ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 5/10/2022 Tarih ve 31994 (Mükerrer) Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”

⁴² T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Dönüşümde Yarıyı Bizden Kampanyası, (Çevrimiçi), <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-donusumde-yarisi-bizden-kampanyamiza-basvurular-26-nisanda-basliyor.-herkesin-istanbulu-icin-ele-verelim-istanbulumuzu-birlikte-toki-ile-donusturelim-bakanlik-faaliyetleri-38556>, 23 Nisan 2023

Adım 3: Gönüllülük esasıyla anlaşma sağlanan bina için protokol hazırlanacak, proje aşamasına geçilecek.

Adım 4: Ruhsat alma süreci başlayacak.

Adım 5: Binanın boşaltılmasıyla TOKİ tarafından başlatılacak süreçte en geç 2 yıl içinde inşaat tamamlanacaktır. 2+1 dairelerin 1,5 milyon TL maliyetinin yarısını kamu karşılayacaktır. 100 m² 2+1 daire için 750 bin TL devletten, kalan tutara %10 peşinat ve 5 bin 625 TL'den başlayan taksitle 10 yıl vade uygulanacaktır. Yine kampanya kapsamında 120 m² 3+1 daire için ise 900 bin TL devletten, kalan tutara %10 peşinat ve 6 bin 750 TL'den başlayan taksitle 10 yıl vade uygulanacaktır. Dönüşüme girmesi gereken konut sayısı 200 bini aşarsa kura çekilecektir. Yerindeki değeri 10 TL, rezerv alandaki değer 20 TL ise yerindeki değeri düşülecektir. Kalan tutarın yarısını da kamu karşılayacaktır. İsterse TÜFE ve memur maaş katsayısına göre isterse kalan tutarı 0,79 vade farkıyla 10 yıla kadar sabit kredi kullanılıp borçlar ödenecektir. Kamu bu süreçte kira ve taşınma yardımı imkânları da sunacaktır. Konutlar en geç 2 yıl içerisinde teslim edilecektir. Konutların 1 yıl içinde bitirilmesi de sağlanabilecektir. Hane başına 10 bin 500 TL taşınma yardımı yapılacaktır. Hane başına aylık 5 bin 250 TL de kira yardımını sunulacaktır.

İlgili kampanya ilk aşamada İstanbul'da uygulanacaktır. Bu şekilde İstanbul'da dönüşüm ihtiyacı olan 1,5 milyon konuttan durumu acil olan 300 bininin, 200 bini yerinde 100 bini rezerv alanlarda olacak şekilde 1 yılda tamamlanacaktır. Takip eden yıllarda da aynı dönüşüm rakamı hedeflenmekte olup İstanbul'da 5 yıl içinde depreme dayanıksız bina bırakılmaması amaçlanmaktadır. Belirttiğimiz üzere sadece kredi faiz desteği ile bu ölçekte bir dönüşümün gerçekleştirilmesi zor görülmektedir. Kentsel dönüşüm maliyetlerinin yarısının kamu tarafından karşılanması risk altındaki konutların dönüşümünü hızlandıracaktır. İnşaat işlerinde ve inşaat malzemelerine yönelik talepte artış beklenmelidir. Ancak programın kamuya maliyeti yüksek olacaktır ve programın başarısı finansman olanaklarına bağlı kalacaktır⁴³. Dolayısıyla, bu tür hanehalkı maliyetini azaltıcı çözümlere de mutlak ihtiyaç bulunmaktadır.

Diğer taraftan, hak sahipliliğiyle uzlaşma sağlanamaması, tüm yapı stokunun yenilenmesinin kamu tarafından üstlenilmesinin mümkün olmaması, hukuksal sıkıntılar ile birlikte uygulamada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında karşılaşılan önemli problemlerden bir diğeri de kentsel dönüşüme yeterli finansmanın sağlanamamasıdır.

⁴³ Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Nisan 2023, (Çevrimiçi) https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_NISAN2023.pdf

Akıllı şehir bileşenlerinden bir olan “Akıllı Yapı”, On İkinci Kalkınma Planı çerçevesinde ele alınması planlanan başlıklardan bir tanesi olan konut piyasasında enerji verimliliğinin artırılmasına odaklanmakta olup, şehirdeki bütün yapılar için hanehalklarının, kaliteli barınma, kaliteli konut, güvenli yapı, iklimlendirme ve enerji sistemleri gibi temel ihtiyaçlarını akılcı ve teknolojik bakış açısıyla karşılayan ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlayan sistemleri kapsamaktadır. Akıllı yapılara ilişkin uygulamaları; adaptif havalandırma sistemleri (HVAC), akıllı bina aydınlatma sistemleri, akıllı bina enerji verimliliğinin artırılması, akıllı bina yenilenebilir enerji sistemleri, entegre ısıtma ve soğutma sistemleri, akıllı bina yalıtım sistemi, sağlıklı iklimlendirme için doğal kaynakların kullanımı, akıllı su sayaçları, bina entegre atık yönetimi, akıllı bina entegre güvenlik sistemleri, acil ihbar servisine anlık iletim, uzaktan güvenlik kontrol sistemleri, güvenlik tedbirlerinin alınmasına yönelik kullanıcı bilgilendirme sistemleri, akıllı bina entegre acil durum sistemleri, erken uyarı sistemleri ve akıllı bina afet yaşam odaları ve sığınaklar olarak saymak mümkündür⁴⁶. Şehirlerde akıllı çevre uygulamalarına geçilerek;

- Binaların enerji verimliliğinin artırılması,
- Kullanıcılara gerçek zamanlı olarak tüketim bilgisinin iletilmesi,
- Net-sıfır enerjili binaların yaygınlaştırılması,
- Kaçak ve kayıp enerji kullanımının azaltılması,
- İşletme ve yatırım maliyetlerinin düşürülmesi,
- Bina içi hava kalitesinin artırılması,
- Akıllı bina iklimlendirme sistemleri ile enerji verimliliğinin artırılması,
- Doğal kaynaklardan (güneş, rüzgâr, vb.) maksimum fayda sağlama,
- Binaların ısı yalıtımının iyileştirilmesi ile soğutma enerji talebinin azaltılması,
- Bölgesel ısıtma sistemlerinin yaygınlaştırılması ile enerji maliyetlerinin düşürülmesi ve çevre etkilerinin azaltılması,
- Karbon emisyonlarının azaltılması,
- Bina piyasa değerinin artması,
- Entegre bina atık yönetimi ile tek noktadan koordinasyonun sağlanması,
- Bina katı atıklarının en aza indirilmesi,
- Atıkların çıktığı noktadan sınıflandırılması,

⁴⁶ (Çevrimiçi), <https://www.akillisehirler.gov.tr/akilli-yapilar/>

- Atıkların altyapıya iletilmeden geri kazanımı,
- Atıkların binalarda güvenli depolamasının sağlanması,
- Akıllı su sayaçları ile su tüketiminin azaltılması,
- İnsan sağlığı risklerinin azaltılması,
- Bina atık maliyetlerinin azaltılması,
- Kamu binalarında maksimum güvenliğin sağlanması,
- Sensörler, kameralar ve benzeri donanım araçları ile verinin tek noktadan analizi ve tespiti,
- Yüz, parmak izi, iris, retina, damar izi veya DNA gibi kişiye özgü tanıma sistemlerinin yaygınlaştırılması,
- Şüpheli durum tespitinde anlık acil bilgilendirme ile hızlı hizmet sunumu,
- Geliştirilen yapay zekâ algoritması ile uzaktan karşı tedbirin sağlanması,
- Acil durum erken uyarı ile kayıpların önlenmesi,
- Entegre acil durum sistemlerinin tek elden yürütülmesi,
- Sensörler ile su baskınlarının ve yangınların otomatik önlenmesi,
- Akıllı binalarda yaşam odaları ile can kaybının asgari düzeye inmesi,
- Bina piyasa değerinin artması söz konusu olabilecektir.

“Akıllı Çevre” ise sürdürülebilir bir kentsel çevre odaklı olup, bilgi ve iletişim teknolojileri desteği çevre ve doğanın sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi, yeşil alanlar ve su kaynaklarının kontrol edilebilmesidir. Yenilenebilir enerji, sürdürülebilir kaynak yönetimi, akıllı enerji şebekeleri, mikro şebekeler, akıllı sayaçlar, ileri hava kirliliği izleme sistemleri, çevre dostu yeşil binalar, yeşil şehir planlaması, enerji verimli akıllı sokak aydınlatmaları, katı atık yönetimi, akıllı su yönetim ve drenaj sistemlerini kapsamaktadır⁴⁷. Şehirlerde akıllı çevre uygulamalarına geçilerek;

- Doğal kaynakların verimli kullanılmasının sağlanması,
- İşletme ve yatırım maliyetlerinin düşürülmesi,
- Bilinçli planlama ile maliyetlerin azaltılması,
- İnsan sağlığı ve çevre kirliliğine ilişkin risklerinin azaltılması,
- Geri kazanım ile doğal kaynak kullanımının azaltılması,

⁴⁷ (Çevrimiçi), <https://www.akillisehirler.gov.tr/akilli-cevre/>, Nisan 2023

- Yenilenebilir ve sürdürülebilir elektrik sistemlerinin değişen üretim ve tüketim modellerinin desteklemesi,
- Dağıtılmış enerji kaynaklarını entegre ederek enerji güvenilirliğinin artırılması,
- Çöp sahalarında atığın en aza indirilmesi,
- Can ve mal emniyetinin sağlanması,
- Kullanıcıları gerçek zamanlı olarak bilgilendirilmesi söz konusu olabilecektir.

Yerleşim alanlarında gelişen günümüz teknolojilerinin ve alternatif enerji kaynaklarının, özellikle yenilenebilir enerji kaynaklarının (güneş, rüzgâr, su, termal, yeraltı ısı, biyogaz vb.) enerji verimliliği gözetilerek yapı konut inşası sektöründe kullanılması yönünde gerekli düzenlemelerin yapılması ve bu yöndeki Ar-Ge faaliyetlerinin desteklenmesi önemlidir. Yeşil Bina Sertifikalı konutların yapımı teşvik edilmesi ve gerekli yasal ve yönetsel düzenlemeler yapılması enerji verimliliği kapsamında önemli bir ihtiyaçtır. Burada yer alan öneriler, “*Akıllı Yapı ve Akıllı Çevre*” başlıkları ile uyumlu olmakla birlikte, akıllı şehir yatırımları ölçek ve niteliklerine göre değişken ve yüksek tutarlı yatırım bütçesine ihtiyaç duymaktadır. Dolayısıyla, konut sektöründe enerji verimliliğinin artırılması, sürdürülebilir bir kentsel çevre için konut planlaması ve yönetiminin yapılması, hayata değer katan yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirlere dönüşümün sağlanabilmesi ve hedeflenen stratejilere ulaşabilmek için var olan finansman alternatiflerine ilave kamu ve özel sektör tarafından yenilikçi yaklaşımların da gündeme getirilmesi gerekmektedir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan “*2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı*”nda da belirtildiği üzere, akıllı şehir yatırımları konusunda en çok gündeme gelen sorun aynı alanda ve içerikte mükerrer yatırımların yapılması ile kaynakların etkin ve verimli kullanılamamasıdır. Finansmana erişim doğrultusunda mutlaka sermaye kaynakları, katılımcı sayısı, finansman sağlama kolaylığı, finansman süresi, yatırımcılara ve borçlulara yönelik riskler, vergi uygulamaları, temin edilen finansmana yönelik geri ödeme kaynakları, yatırımın avantajları ve dezavantajları dikkate alınarak değerlendirme yapılmalıdır⁴⁸.

Kamu ve özel sektörün akıllı şehir projelerini ortaklaşa yürüterek “*Paylaşılan Gelir Akışı, Sözleşmeye Bağlı Kullanılan Ürün ya da Hizmet İçin Ücret Ödenmesi, Ön Ödemeli*

⁴⁸ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü, Akıllı Şehirler Kapasite Geliştirme ve Rehberlik Projesi, Akıllı Şehir Finansman Raporu

Yatırımlar, Veriden Para Kazanma” gibi uygulamalar üzerinden finansman sağlamaları söz konusu olabilir.

Projelere dışsal kaynak sağlanması hususunda ise mevcut hukuksal uygulamalar ve deneyimler ele alındığında, sermaye piyasası uygulamaları kapsamında öncelikle yerel yönetimlerin tahvil ihraç ederek akıllı şehir projelerinde finansman sağlanması düşünülebilir. 5393 sayılı Belediye Kanununun borçlanmaya ilişkin 68. maddesi belediyelerin görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla tahvil ihraç edebilecekleri ve tahvil ihracının yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılacağı belirtilmiştir. Burada amacın, tahvil ihracından elde edilen kaynağın yüksek sermaye ihtiyacı duyabilecek projelerde kullanılması, daha sonra ise olası gelir getirici yatırımların pazarlanması sonucunda, borcun geri ödemelerinin yapılmasıdır.

Kamu nezdinde akıllı şehir yatırımlarının finansmanında değerlendirilebilecek bir diğer finansal enstrüman ise gelir ortaklığı senetleridir. Kavram olarak, gelir ortaklığı senetleri (GOS) ulaşım, haberleşme, enerji, teknolojik yatırım gibi akıllı şehirler kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan yatırımların gelirlerine, gerçek ve tüzel kişilerin ortak olması için çıkarılacak senetlerdir. İlgili senetler sahibine bu yatırımlar ile ilgili mülkiyet hakkı vermemekte, sadece bu yatırımlardan elde edilen gelire ortak olma imkânı sağlamaktadır. Burada amaç, gelirin menkul kıymetleştirilmesi olup, arkasında düzenli bir nakit akışı bulunması nedeniyle yatırımcı için cazip bir yatırım aracı oluşturmaktadır⁴⁹.

Özel sektör kuruluşlarının gerçekleştirecekleri akıllı şehirler kapsamındaki projeler için borç ve/veya öz kaynak teminine yönelik finansman araçlarının kullanılması her zaman için söz konusu olabilir. Türkiye’de akıllı şehir kapsamında yapılacak projeler için sermaye piyasası araçları üzerinden fon temini gerçekleştirmek mümkündür. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan “2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı” çerçevesinde akıllı şehirlerin sürdürülebilirliğine de büyük önem verildiği görülmektedir. Bu kapsamda eğer amaç sürdürülebilirliğe de finansman sağlamak ise, bu amaca uygun finansman alternatiflerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Sürdürülebilirliğin finansmanı konvansiyonel finansman yöntemlerinden oldukça farklı özellikler taşımaktadır. Sadece finansman kaynağı sağlamak yeterli olmayıp, sürecin teknik ve hukuksal uygunluk kriterlerinin özenle izlenmesi gereklidir.

⁴⁹ Hakan Yaş, *Belediyelerin Finansmanında Uygulanmayan Seçenek: Belediye Tahvilleri, Uluslararası Ekonomi Araştırmaları ve Finansal Piyasalar Kongresi Bildiriler Kitabı*, ss.631-64, 2017

Finanse edilen projelerin sürdürülebilirliğini belirlemek için de özel metrikler, performans göstergeleri ve raporlama tekniklerine ihtiyaç duyulmaktadır⁵⁰.

Sürdürülebilirliğin finansmanı kapsamında öne çıkan en önemli finansal araç ise yeşil tahvil ihracı olmaktadır⁵¹. Yeşil tahvil, gelirlerin kısmen ya da tamamen, yeni ve/veya mevcut yeşil ve sosyal alanlarda olumlu etkisi olan projeleri ilk kez ya da yeniden finanse etmek için kullanılacak olan tahviller şeklinde tanımlanmakta olup, aynı zamanda emisyon azaltma odaklı ve sosyal kalkınma odaklı yatırımlar finanse edilebilmektedir. Bu kapsamda, yeşil tahvil ihraç gelirleri, yeşil projeler olarak tanımlanan yenilenebilir enerji, enerji verimliliği, kirliliği önleme ve kontrol, doğal kaynakların sürdürülebilir biçimde yönetilmesi, biyoçeşitliliğin korunması, temiz ulaşım, sürdürülebilir su yönetimi projelerin finansmanı için kullanılmaktadır. Mevcutta ise, yeşil tahvil gelirlerinin önemli bir kısmı özellikle yenilenebilir enerji ve enerji verimliliği alanlarında kullanılmaktadır. Bir tahvil ihracının yeşil tahvil olarak belirlenmesi, ihraç gelirlerinin amaca uygun kullanımının zorunluluğuna bağlıdır. Yeşil tahviller bir taraftan finansal getiri imkânı sunarken, diğer yandan çevresel süreçlere sağladığı katkı sebebiyle finansal piyasalarda sürekli bir yatırımcı talebi yaratabilmiştir.

Akıllı şehirler kapsamında özel sektör kuruluşları tarafından gerçekleştirilecek projeler ile sürdürülebilirliğin sağlanması için ihtiyaç duyulan alt yapı projelerinin finansmanı ancak uygun bir maliyet ile mümkün olabilmektedir. Bu da fonlama maliyetini oluşturan yeşil tahvil faiz oranının göreceli olarak düşük olması ile gerçekleşebilmektedir⁵².

Bankacılık dışı alternatif finansman yöntemlerinin dünya genelinde artarak kullanıldığı bir ortamda, özellikle yeni kurulan yüksek potansiyelli firmalar ile hızlı büyüyen KOBİ'ler için bir fırsat olarak görülen yeni finansman türleri, firmaların kredi kanalıyla klasik bankacılığa bağımlılığını azaltarak potansiyel finansal riskleri dengeleyici rol oynamaktadır. Genel olarak taraflar arası (peer-to-peer) borç verme veya doğrudan hisse bazlı yatırım prensibine dayalı bu yöntemler, daha etkin finansal çeşitlendirme olanağı sağlayarak, özellikle küçük şirketlerin sınırlı erişiminin olduğu sermaye piyasalarına da önemli bir alternatif oluşturmaktadır. Alternatif finansman yöntemleri arasında girişim sermayesi, melek yatırımcılık ve kitle

⁵⁰ Neslihan Turguttopbaş, Sürdürülebilirlik, Yeşil Finans ve İlk Türk Yeşil Tahvil İhracı, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, Cilt:12, Sayı: 22, Ocak 2020

⁵¹ Smart Cities Financing Guide, Smart Cities Council, 2020

⁵² Neslihan Turguttopbaş, Sürdürülebilirlik, Yeşil Finans ve İlk Türk Yeşil Tahvil İhracı, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, Cilt:12, Sayı: 22, Ocak 2020

fonlaması modelleri öne çıkmaktadır⁵³. Ayrıca, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları⁵⁴ ve girişim sermayesi yatırım fonu⁵⁵ yapılanmalarının yüksek büyüme potansiyeli taşıyan teknoloji girişimlerini destekledikleri düşünüldüklerinde, akıllı şehirler kapsamında geliştirilecek/tasarlanacak yeniliklerin finansmanında önem arz edecekleri söylenebilir⁵⁶.

⁵³ Ünal Seven, Fatih Yılmaz, Ahmet Duhan Yassa, Alternatif Finansman Yöntemleri: Girişim Sermayesi, Melek Yatırımcılık ve Kitle Fonlaması, Finansal Piyasalar, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2019.

⁵⁴ 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-48.3 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

⁵⁵ 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

⁵⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü, Akıllı Şehirler Kapasite Geliştirme ve Rehberlik Projesi, Akıllı Şehir Finansman Raporu

3. PLAN DÖNEMİ PERSPEKTİFİ

3.1. Uzun Vadeli Hedefler

On İkinci Kalkınma Planı konut politikalarının temel hedefi; Türkiye'nin 2053 vizyonu ile uyumlu olarak hem afetlere dirençli hem de çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayacak konut politikaları üretilmesini sağlamaktadır. İnsana yakışır ve uygun fiyatlı konut, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomi için esastır. İnsana yakışır ve uygun fiyatlı konutların üretilmesi için konut piyasalarının düzgün çalışmasını sağlamak kritik önem taşımaktadır.

On İkinci Kalkınma Planı konut politikaları kapsamında dar gelirli başta olmak üzere herkesin yeterli, yaşanabilir, afetlere karşı dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasını amaçlayan ulusal konut stratejilerinin oluşturulması hedeflenmektedir. Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA) içerisinde yer alan 11 numaralı (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar) amaç ise “şehirleri ve insan yerleşimlerini kapsayıcı, güvenli, dayanıklı ve sürdürülebilir kılmak” şeklinde belirlenmiştir⁵⁷. SKA-11 doğrultusundaki ilk hedef “2030 yılına kadar, herkesin yeterli, güvenli ve karşılanabilir konuta ve temel hizmetlere erişimini sağlamak ve geçekundu alanlarını iyileştirmek” şeklinde belirtilmiştir. Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları kapsamındaki hedef, On İkinci Kalkınma Plan dönemi perspektifi kapsamındaki konut politikaları vizyonu ile örtüşmektedir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı 2022-2023 Stratejik Planında “2053 net sıfır emisyon” hedefine ulaşmak amacıyla “Sürdürülebilir Çevre, Medeniyetimizi Yaşatan, Çevreye Saygılı ve İklim Dostu Şehirler” vizyonunu ortaya koymuş; bu doğrultuda da “ülkemizin yeşil kalkınma hedeflerine ulaşmasını sağlamak üzere; çevrenin korunması ve iklim değişikliği ile mücadele edilmesi, kültürümüzü yansıtan, yatay mimariyi esas alan, planlama, kentsel dönüşüm ve güvenli yapılaşma görevlerini etkin bir şekilde yürütmek” misyonunu benimsemiştir⁵⁸. On İkinci Kalkınma Planı konut politikaları bu hedefi de dikkate almalıdır.

⁵⁷ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ve Göstergeleri, (Çevrimiçi) <http://www.surdurulebilirlikalkinma.gov.tr/wp-content/uploads/2021/02/SKA-ve-Gostergeleri-Kapak-Birlestirilmis.pdf>, Nisan 2023

⁵⁸ Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı, 2022-2023 Stratejik Plan, (Çevrimiçi), <http://www.sp.gov.tr/upload/xSPStratejikPlan/files/xQ0bg+Cevre+ve+Sehircilik+22-23+SP.pdf>, Nisan 2023

3.2. On İkinci Plan (2028 Yılı) Hedefleri

Ülkemizin küresel bir güç merkezi olması yolunda atılacak adımların stratejik çerçevesini oluşturan 2053 vizyonunu yakalamak amacıyla, 2024-2028 yılları arasındaki dönemi kapsayan On İkinci Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonunda “herkes için uygun konut piyasası, konut finansmanı, kentsel dönüşüm, akıllı şehirler” alt başlıkları belirlenmiş ve bu doğrultuda aşağıda yer alan hedefler ortaya konulmuştur:

- Piyasaya ucuz konut sunulması için devletin sosyal konut üretim politikası ve dar gelirlilerin barınma sorununa öncelik verilmesi,
- Konut sektöründe arz ve talep yönlü ihtiyaç duyulan veri kaynaklarının geliştirilmesi (farklı gelir grupları itibarıyla ve yerleşmeler bazında konut verilerinin üretilmesi, kısıtlı imkanlara sahip kesimlerin farklılaşan ihtiyaçları için talep verilerinin toplanması),
- Taşınmaz değer haritalarının üretilmesi,
- Sürdürülebilir kalkınma amaçları ile uyumlu konut politikalarının uygulanması,
- Konut üretiminde mevcut finansman alternatiflerinin konut piyasası ile daha uyumlu hale getirilmesi ve etkinliğinin artırılması, yeni finansman çözümlerinin geliştirilmesi,
- Sürdürülebilir bir kentsel çevre için planlamanın ve yönetiminin sağlanması (kentsel dönüşüm yöntemiyle mevcut konut stokunun iyileştirilmesi, afet türlerine göre konut dayanıklılığının artırılması, afet sonrası dönemde yeniden yapılanmanın planlanmasını ve uygulanmasını başarılı şekilde gerçekleştirilmesi vb.),
- Kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm strateji belgesi ile uyumlu olarak yürütülmeye devam edilmesi,
- Konut sektöründe enerji verimliliğinin artırılması ve yeşil büyüme hedefine ulaşılması.

3.3. Hedeflere Dönük Temel Amaç ve Politikalar

- Kiralık konut piyasasının arz kapasitesinin genişletilmesine yönelik uygulamalar ile üretimi yönlendirecek modeller geliştirilecektir.

- Taşınmaz değer haritalarının üretilmesi başta olmak üzere konut sektöründe arz ve talep yönlü ihtiyaç duyulan güncel, güvenilir ve standart veri kaynakları çeşitlendirilecektir.
- Konut üretiminde ve hane halkının konut alımlarında finansman çözümleri geliştirilecektir.
- Afet riski taşıyan alanların ve yapıların dönüşümü/yenilenmesi amacıyla yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları desteklenecektir.
- Konut sektöründe enerji verimliliğinin artırılması, sürdürülebilir bir kentsel çevre için konut planlaması ve yönetiminin yapılması, hayata değer katan yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirlere dönüşümün sağlanabilmesi teşvik edilecektir.

3.4. Temel Amaç ve Politikalara Dönük Uygulama Stratejileri ve Tedbirler

3.4.1. Konut Politikalarına İlişkin Stratejiler ve Tedbirler

Konut politikalarının geliştirilmesinde konut piyasasındaki bölgesel farklılıkların dikkate alınması gerekmektedir. Konut piyasaları homojen, tek tip bir piyasadan oluşmamaktadır. Dinamikleri farklı olan çok farklı alt piyasalar söz konusudur. Ülke genelinde iller bazında konut arzı-hane halkı ilişkisi (hane halkı sayısına kıyasla verilen inşaat ruhsatları üzerinden) incelendiğinde, 81 ilden 42'sinde ruhsatlı konut kıtlığı, 39'unda ise belirgin bir stok fazlalığı olduğu görülmektedir⁵⁹. Kıtlığın özellikle ülkenin doğu ve güneydoğu kesimleri ile İstanbul, İzmir, Mersin, Adana, Bursa gibi istihdam merkezlerinde yoğunlaştığı, aşırılığın ise ülkenin orta ve kuzey kesimlerinde ortaya çıktığı görülmektedir. Bu durumun önemli nedeni, konut piyasasını doğru yönlendirecek arz ve talep yönlü veri eksiklikleri olarak değerlendirilmektedir.

On Birinci Kalkınma Planının konuta ilişkin politika ve tedbirlerinden 686.1. numaralı tedbir “Konut ihtiyacının yerleşmelere göre belirlenebilmesi için konut stoku ortaya konulacaktır” şeklinde ifade edilmiştir. Bu konunun bu plan döneminde de geçerliliğe sahip olduğu görülmektedir. Diğer bir deyişle, Türkiye için konut ihtiyacının mekânsallaştırılmış olarak (en azından il düzeyinde) ortaya konulması gerekmektedir. İlk etapta bu iş için TÜİK verilerinden Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması ve Hanehalkı Bütçe Anketi gibi veriler il düzeyi de kapsanacak şekilde geliştirilerek kullanılabilir.

⁵⁹ Özdemir Sarı, Ö. B. (2019). Redefining the Housing Challenges in Turkey: An Urban Planning Perspective.

Dar gelirlileri ev sahibi yapmayı hedefleyen politikalara ve bu kapsamda geliştirilen uygulamaların geliştirilmesine ihtiyaç vardır. Güncel çalışmalar dar gelirli hane halklarının ev sahibi olsalar bile konutun kullanım maliyetlerini (aidat, emlak vergisi, faturalar, bakım-onarım masrafları gibi) karşılamakta sorunlar yaşadıklarını göstermektedir⁶⁰. Kira ya da konut kredisi taksiti ödemeyen bu hane halkları için konuta ilişkin diğer harcama kalemleri bile belirgin bir yük oluşturabilmektedir. Dar gelirliler için konut üretiminin dışında, özel sektör tarafından yapılan ve kiraya konu edilebilecek nitelikte olan gayrimenkul projelerine yönelik alternatif politikalar ve modeller düşünülmelidir. Ülke genelinde mevcut stokta kiralık olarak dolaşımda olan veya boş tutulan konutlar kullanılarak mülkiyeti kamuya devretmeden sadece yasal düzenlemeler yoluyla ve kiralık sektöre birtakım destekler sağlanarak bir sosyal konut modeli geliştirilebilir. Dar gelirlilerin barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak kiralık konut sektöründe boş durumda olan fakat dar gelirlilerin kiralayamayacağı fiyatlara sahip olan konut stokunun, yasal düzenlemeler veya destekler yoluyla, mülkiyeti kamuya devrolunmadan değerlendirilerek ekonomiye kazandırılması sağlanmalıdır.

Konut arzı tarafında konut büyüklükleri yıldan yıla artmaktayken, talep tarafında hane halkı büyüklüğünün giderek azaldığı görülmektedir. Günümüzde hane halklarının %38'ini tek ve iki kişilik hane halkları, %40'ını 3 ve 4 kişilik hane halkları, %23'ünü ise 5 ve daha fazla kişiden oluşan hane halkları oluşturmaktadır; buna karşın konut stokunun %85'i 3-4 odalı konutlardan oluşmaktadır⁶¹. Üretim kanadındaki eğilimin demografik değişimleri izlemediği görülmektedir. Arz tarafında belirli bir metrekare ve oda sayısı doğrultusunda görece daha küçük konut üretimi yapan firmalar için birtakım vergi muafiyetleri ve teşvikler uygulanması düşünülebilir. Ayrıca, konut niteliğinde üretilen ve fakat amacı dışında (ticari vb.) kullanılan konutların, boşaltılarak amaca uygun şekilde kullanılmasının teşvik edilmesi sağlanmalıdır.

Konut piyasasında doğru ve uzun vadeli analizler yapılabilmesi, arz ve talep dengesinin kurulabilmesi için konut stokunun konutların nitelikleri de dâhil olmak üzere ortaya konulması, güncel, sürekli, güvenilir ve doğru verileri sunmak üzere veri altyapısının güçlendirilmesi gerekmektedir. Benzer hedeflerin On Birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları ÖİK Raporunda da yer aldığı görülmektedir. Bu doğrultuda, ülkemizde il bazında kaç adet yapının bulunduğu, bu yapılarda bulunan bağımsız birim sayısı ve özellikle inşa edilen yapı ve bağımsız

⁶⁰ Özdemir Sarı, Ö.B., Aksoy Khurami, E. (2018) Housing affordability trends and challenges in the Turkish case, Journal of Housing and the Built Environment <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9617-2>.

⁶¹ TÜİK (2021) Hanehalkı Tüketim Harcamaları İstatistikleri. TÜİK web sitesi.

birim sayılarının belirlenmesi ve bu yapılara ait fiziksel durumlar, bina yaşı vb. verilerin net bir şekilde ortaya konulması son derece önemlidir. Diğer taraftan, kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapı statüsünde kaç binanın yıkılması gerektiği konusunda gerekli projeksiyonların yapılabilmesi için de güncel yapı stokunun bilinmesi gerekmektedir. Türkiye’de 2000 yılından bu yana bina sayımı yapılmamış olması, daha ayrıntılı politikaların belirlenmesi için gerekli olan verilerin üretilmesini zorlaştırmaktadır.

Benzer şekilde, ülkemizde kamulaştırma, toplulaştırma ve imar uygulamalarının etkililiğini artırmak ve piyasanın daha sağlıklı işlemlerini sağlamak üzere nesnel ölçütlere dayalı bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin geliştirilmesi ihtiyacı devam etmektedir. Ayrıca gayrimenkul değer artışlarının izlenmesi önemli olup, bu sayede kentsel mekân ve hizmet kalitesinin artırılması, kentsel hizmetlerin yaygınlaştırılması ve geliştirilmesine yönelik faaliyetlere kaynak oluşturması söz konusu olabilecektir. Bu doğrultuda, “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”nda da belirtildiği üzere, tapu işlemlerinde gerçekleşen fiyatın kaydedilmesi, değer değişimlerinin takip edilebilmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi, yer seçim analizlerine katkı verilmesi ve taşınmaz değer haritalarının oluşturulabilmesi için Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine entegre bir gayrimenkul değer bilgi merkezi kurulması ve taşınmazların değere yönelik verileri mülkiyet bilgileri ile birlikte tutulması ile ilgili devam eden çalışmaların ve gelişmelerin plan döneminde artacağı beklenmektedir.

On Birinci Kalkınma Planı sonuç kısmında da açıkça belirtildiği üzere, ülkemizde konut ve kentleşmeye ilişkin gelişmelerin takip edilmesi, sorunların izlenebilmesi ve karar verme süreçleri ile ilişkisinin kurulması için ileriye dönük tahminlerin uluslararası standartlarla da uyumlu şekilde yapılabilmesi amacıyla doğru, güncel, güvenilir ve standart veri kaynaklarının geliştirilmesi ileriye dönük olarak da sağlanmaya devam etmelidir.

Son dönemde küresel krizlerden kaynaklı yüksek enflasyonist ortam ve döviz kurları sebebiyle hızla artan malzeme fiyatları ve arsa maliyetleri konut fiyatlarının artmasına ve konuta erişimin daha zor hale gelmesine neden olmuştur. Artan üretim maliyetini aşağıya çekmek ve bu sayede fiyatları erişilebilir hale getirmek için bu alandaki döviz kuru geçişkenliğini azaltıcı şekilde üretimde yerli ürün kullanımı gibi önlemlere ihtiyaç duyulmaktadır.

Hanehalkının gelir yapısı ve gelirden uzun vadeli borçlanma ya da kira için ayırabilecekleri bütçe dikkate alındığında; finansal erişilebilirlik için ya mevzuat ve vergi düzenlemeleri yaparak fiyat ve kira artışlarını kontrol altında tutmak⁶² ya maliyetleri azaltabilmek için çözümler üretmek ya da kamu-özel sektör işbirliği kapsamında üretimi ve finansmanı kolaylaştırıcı modeller sunarak hane halkının gelirine uygun, finansal açıdan erişilebilir konutlar inşa etmek gerekecektir.

Konutlarını yatırım amacıyla veya miras yoluyla edinip, çeşitli sebeplerle (kiracı ile uğraşmamak, ihtiyaç duymamak, yurtdışında bulunmak vb.) boş bırakanlar sebebiyle özellikle büyük şehirlerde ciddi bir atıl kiralanabilir konut stoku bulunmaktadır. Konutunu boş bırakanlara yönelik bu durumu zorlaştıracak nitelikte bir vergi mevzuatı uygulaması getirilerek, atıl kapasitenin aktif hale getirilmesi ve kiralık piyasaya sunulması sağlanabilir.

Ayrıca, halen uygulamada bir konutu olan kişi ile birden çok sayıda konutu olan kişi aynı oranda vergilendirilmektedir. Birden fazla konuta sahip olan ya da kiraya vermeden tutan konut sahiplerinin vergi oranlarının kademeleri olarak yükseltilmesi uygulamasına geçilebilir.

Finansal erişilebilirlik açısından üzerinde düşünülmesi gereken olası senaryolardan bir diğerinin ise belirtildiği üzere kamu-özel sektör işbirliği (KÖİ) olduğu söylenebilir. Bu yapı kapsamında üreticinin, kamunun, finansman sağlayıcının ve geliri açısından satın alım yapamayan ya da kira giderini karşılayamayan hane halkını ortak bir noktada “uzlaştıracak” nitelikte kazanımları ve riski beraberce yönettikleri bir iş birliği modeli söz konusudur. Konuta erişilebilirlikte KÖİ yönteminin potansiyelinin değerlendirilmesi için çalışmaların yapılması, ayrıca maliyetleri azaltabilecek çözümlerin üretilmesi yerinde olacaktır.

⁶² Artan fiyatların ve kira değerlerinin baskılanması anlamında; örneğin, Kanada’da planlandığı gibi yabancıya mülk satışının askıya alınması (<https://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-61035953>); Berlin’de kira değerlerine bölge rayiçlere üst sınır getirilme düşüncesi (“Berlin Senatosunun 22.10.2019 tarihli kiralarn sınırlandırılması hakkındaki yasal yönetmeliklerin yeniden düzenlenmesine dair yasa”. İlgili yasa Almanya Federal Anayasa Mahkemesince iptal edildi; (<https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.856545.php>); Birleşik Krallık’ta kişilerin mülk alımlarında sınırlama/fazla mülke yüksek oranlı vergi (<https://robertholmes.co.uk/news/tax-implications-of-second-home/>) gibi farklı ülkelerde farklı uygulamalar (hatta bazen radikal) gündeme gelebilmektedir. Ayrıca, Birleşik Krallık’ta erişilebilir konut sahipliği (https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1005759/NPPF_July_2021.pdf) için mevcut cari kira değerlerinin %20 altında piyasaya sunulan “Erişilebilir Kiralık Konut (Affordable Housing for Rent)”; cari piyasa değerinin en az %20 altında bir indirimle satışa sunulan ve hane halkı geliri ile cari konut satış fiyatlarına göre uygunluk kriterleri belirlenen “İndirimli Satışa Sunulan Konutlar (Discounted Market Sales Housing) ve gelir yetersizliği nedeniyle mevcut piyasa koşullarına konut sahibi olamayanlar için paylaşımlı mülkiyet, kredi finansman desteği gibi farklı uygulamalar söz konusudur. İspanya’da ise Hükümet 18 Nisan 2023 Salı günü resmi olarak desteklenen ve kısa adı SAREB (The Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) olan bankadan haciz konulan evleri ve arazileri satın alma ve bunları uygun fiyatlı 50.000 toplu konut birimine dönüştürme planını onayladı. Amaç, "gençler için daha erişilebilir konut sağlamak" ve aylık kira ödemelerinde ılımlı artışlar sağlamak olarak belirlenmiş durumdadır. Plan, SAREB bankasından 21.000 boş evin satın alınmasını ve toplu konut olarak bölgesel hükümetlere devredilmesini içermektedir. Ek olarak, 14.000 konut sosyal kira programı alacak ve hükümet, SAREB’in sahip olduğu arazide 15.000 konut inşa edecektir (Çevrimiçi, <https://www.aa.com.tr/en/europe/spain-plans-to-turn-foreclosed-assets-into-50-000-public-housing-units/2875573>, Nisan 2023).

3.4.2. Konut Finansmanına İlişkin Stratejiler ve Tedbirler

İnsana yakışır ve uygun fiyatlı konut, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomi için esastır. Ancak, bu tür konutların sağlanması ülkemizde giderek daha zor hale gelmektedir. Bu açıdan, konut piyasalarının düzgün çalışmasını sağlamak insani ve iktisadi anlamda kritik önem taşımaktadır. Bu doğrultuda, On İkinci Kalkınma Planı çerçevesinde dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip sürdürülebilir konuta erişiminin sağlanması doğrultusunda ulusal konut stratejilerinin oluşturulması hedeflenmektedir. Burada amaç kişinin gelirine uygun olarak barınma ihtiyacının karşılanması ve aynı zamanda da gayrimenkul geliştirme süreçlerinde sürdürülebilirliğin sağlanmasıdır. Etkin ve sağlıklı bir şekilde işleyen konut ve konut finansmanı piyasasının oluşturulması ve bu sayede ekonomik büyümeye, istihdama ve istikrara katkı sunulması çok önemlidir. On İkinci Plan çerçevesinde konut finansmanına ilişkin stratejiler ve öneriler aşağıda sunulmuştur:

<p>Konut Finansmanı İhtiyaçlarının Karşlanması</p>	<ul style="list-style-type: none">- Barınma amaçlı konut finansmanı talebi ile yatırım amaçlı konut finansmanı talebi birbirinden ayrılmalı, barınma amaçlı konut finansman talebi önceliklendirilmelidir. Yabancıların 400.000 USD’lık taşınmaz yatırımlarında ortaya çıkan vatandaşlık taleplerinde “0” sıfır konutun özendirilmesi, nitelikli ikinci el konutların dışındaki yabancı yatırımlarına vatandaşlık verilmemesinin sağlanması da bu konudaki önemli bir politika olarak karşımıza çıkmaktadır.- Spekülatif amaçlı konut yatırımlarına yüksek düzeyde vergi uygulanarak ve bu amaçlı konut finansmanı talepleri kısıtlanmalı ve konut fiyatlarında istikrar oluşması sağlanmalıdır.- Yabancılara konut satışlarının konut fiyatlarını olumsuz şekilde etkilememesi için Portekiz gibi bazı ülkelerde olduğu şekilde il, bölge ve tutar bazında oransal sınırlandırma yapılması faydalı olacaktır. Diğer bir yöntemde Tapu Kanununun 35. maddesinin 3. fıkrasındaki yetkiye dayanarak çıkarılacak bir Cumhurbaşkanlığı
--	--

	<p>Kararnamesi ile kanunda yer alan “ilçenin özel mülkiyetine ayrılan alanın %10’unu geçemeyecek şekilde” yapılan yabancı malik kısıtının mahalle ve taşınmaz bazlı olarak yeniden düzenlenmesidir. Bu şekilde bir düzenleme ile yabancıların mülkiyet ediniminin homojen olarak dağılımı sağlanarak belirli lokasyonlarda karşılaşılan fiyat artışının önüne geçilebilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Yalnızca konut edinimi değil, mevcut konutların enerji verimliliğinin artırılması, yenilenmesi veya depreme dayanıklı hale getirilerek mevcut konut stokunun daha efektif şekilde kullanılmasına yönelik finansman imkânları da sağlanmalıdır. - Konut finansmanında tüketicilerin finansmanı kadar üretici finansmanı için de politikalar üretilmelidir. Ülkemizde konut üreticisi firmalar konut finansmanına aşırı düzeyde bağımlıdır. Özkaynak kullanımının artırılması gereklidir.
<p>Konut Finansmanı Kaynak Gereksinimlerinin Çözülmesi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kamu tarafından yalnızca konut finansmanı kaynağı kullanımı için bir fon kaynağı oluşturulabilir. - Yurtdışından sürdürülebilir konut fonlarını çekmek için konutların yeşil bina sertifikasına sahip olması ve bankaların bunlara ulaşabilmesi için önlem alınmalıdır. - Ayrıca konut sigorta zorunluluğunun kaldırılmış olması, yurtdışından sağlanacak fonlar için konutların teminat değerini azaltmaktadır.
<p>Etkin Bir Kiralama Sektörü Tesisi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mevcut konut piyasasını destekleyici ve tamamlayıcı; etkin, kurumsal ve erişilebilir bir kiralama sistemi kurulması ve buna ilişkin finansman faaliyetlerinin desteklenmesi gereklidir. - Özel sektörün yanı sıra TOKİ’nin de söz konusu kurumsal kiralama sektörüne girebileceği değerlendirilmektedir.

	<p>- Hazine arazileri açık artırma veya diğer şekillerde satılmak yerine, uzun süreli kiralama ile sosyal konut üretimi için tahsis edilebilir. Tahsis edilen arazide üretilen konut (arazi maliyeti olmadan) dar gelirli kişilere ömür boyu oturmak sonrasında devlete iade edilmek şartıyla satılabilir.</p> <p>- Alternatif olarak tahsis edilen arazide kiralama amaçlı sosyal konutlar yapılarak uygun tutarlı kira bedelleri ile dar gelirli kesimlerin barınma ihtiyacı için kullanılabilir.</p>
<p style="text-align: center;">Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarının Geliştirilmesi</p>	<p>- Türkiye’de ikincil ipotek piyasanın gelişmemesinde ipotekli konut finansmanı kredilerinin faiz oranlarının piyasaya göre düşük olması, bu varlıklara dayalı çıkarılacak bir menkul kıymetin getirisinin de daha düşük getiri sunması nedeniyle özellikle yabancı yatırımcıların daha yüksek getirili hazine tahvil ve bonolarını tercih etmesi gelmektedir.</p> <p>- İkincil ipotek piyasasının geliştirilmesi için;</p> <ul style="list-style-type: none"> • İpoteklerin Hazineye devri, bu ipoteklere dayalı olacak Hazinesin çıkaracağı menkul kıymetleri devretmesi karşılığında TCMB’nin bankalara likidite vermesi. (Bilanço dışına çıkarma) • EBRD, IFC, DB gibi kar amaçlı olmayan, çok taraflı kalkınma kuruluşlarına sürdürülebilir konut temalı ipotekli konut finansmanı sunulması. <p>- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerek net aktif değer tablolarını yayımlamalarının zorunlu hale getirilmesi, gerekse de kar payı dağıtımlarının düzenli hale getirilmesi hususunda teşvik edilmesi önemli olacaktır.</p> <p>- Dünyadaki ve ülkemizdeki proptech alanındaki gelişmeler dikkate alındığında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana operasyonel faaliyetleri ve/veya bunlarla ilişkili olabilecek yan/tamamlayıcı alanlarda kendi ekosisteminde proptech yatırımları yapmalarının önünün açılması sektör açısından oldukça faydalı olacaktır.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Gayrimenkul sertifikasına ilişkin mevzuat tüm ilgili tarafların görüşleri alınarak elden geçirilerek yeniden hayata geçirilmelidir. Bu şekilde orta gelir kesimindekilerin kısmi konut sahipliği ve kira geliri elde etmesine imkân sağlanmalıdır. - Gayrimenkul sertifikası ve diğer ilgili gayrimenkule bağlı sermaye piyasası araçlarının uygun şekilde tasarlanması için SPK liderliğinde ilgili tüm tarafların katılacağı bir komite oluşturulabilir. - Gayrimenkul sertifikalarının yabancı bireysel yatırımcı tarafından tercih edilir hale getirilmesi düşünülmelidir. - Kurulacak kiralama sisteminden (sosyal ve sosyal olmayan) sağlanacak kira gelirlerine bağlı olarak kira sertifikası (sukuk) ihracı yapılarak buradan elde edilecek kaynak yeni sosyal konutların üretiminde kullanılabilir.
Sağlıklı Bir Konut Teşvik Mekanizması Kurulması	<ul style="list-style-type: none"> - Konut edinimine ilişkin kamusal teşvikler dar gelirli arasında veya farklı gelir düzeyine sahip kesimler arasında “servet transferine” ve “gelir dağılımı adaletsizliğine” neden olmamalıdır. - Bunu engellemek için kamu konut teşviklerine ilişkin detaylı bir politika oluşturulmalı ve bu politikada öngörülen kriterler dışında teşvik program veya paketi uygulanmamalıdır. - Ayrıca piyasada ani değişime ve piyasa dinamiklerinin bozulmasına sebep olan konut kredisi kampanyaları genele şamil olarak değil, yalnızca barınma ihtiyacı olan ve konuta erişimi olmayan kısıtlı imkanlara sahip kesimleri kapsayacak şekilde tasarlanmalıdır.
Gayrimenkul Finansmanına İlişkin Veri İhtiyaçlarının Giderilmesi	<ul style="list-style-type: none"> - Finansal hizmetlerin geliştirilmesi ve sağlıklı bir finansman sistemi için kayıt dışılığın giderilmesi son derece önemlidir.

	- Konut sahipliği, konutun piyasa değeri kiralama işlemleri ve kira tutarları, konutun enerji verimlilik sınıfı gibi özellikleri konusunda sağlıklı bir veri tabanı altyapısı oluşturulmalı ve ilgili kurum ve kuruluşlarla paylaşımı sağlanmalıdır.
--	--

Gerçekleştirilecek gayrimenkul yatırımlarının ihtiyaç duyacakları fon miktarının yasal mevzuatlar çerçevesinde hangi kaynaklardan sağlanabileceği konusunda farklı alternatifler olmakla birlikte, bu yaklaşımlardan biri de menkul kıymetleştirmedir. On İkinci Kalkınma Planı çerçevesinde gerçekleştirilecek stratejiler çerçevesinde menkul kıymetleştirme süreçlerine mutlaka ağırlık verilmesi tavsiye edilmelidir. Tanım olarak, menkul kıymetleştirme, bir işletmenin bilançosunda yer alan alacaklarının benzer nitelikte olanlarını bir araya toplayarak, kendisinin ya da bu amaç doğrultusunda kurulmuş olan bir kurumun (özel amaçlı kurum) vasıtasıyla sermaye piyasalarına bu alacak havuzuna dayalı menkul kıymet ihraç etmesi ve ödemelerin bu havuzdaki alacakların geri ödemeleriyle finanse edilmesidir. Yapılandırılmış finansman (structured financing) olarak da ifade edilen menkul kıymetleştirme yapısı hem ihracı gerçekleştiren kurumlara hem de yatırımcılara fayda sağlayabilmesi için etkin bir şekilde oluşturulmaları gerekmektedir. Buna göre;

- 1- Hedeflenen yatırımcıları çekmek için alacak havuzunda yer alan varlıklardan sağlanan nakit akımlarının zamanında ve düzenli bir biçimde yatırımcılara aktarılması gerekmektedir.
- 2- İşletmenin benzer alacakları ile oluşturduğu havuza sağlanacak güvence mekanizmaları, menkul kıymetleştirme işleminde hayati bir öneme sahiptir. Sağlanan güvence mekanizmaları sayesinde oluşabilecek kredi riski ortadan kaldırılmaya ya da düşük tutulmaya çalışılmaktadır.
- 3- Borçlunun ve yatırımcının vergi ve muhasebe konularında sorunlarla karşılaşmamaları gerekmektedir. Bu yolla ihraç edilen tüm menkul kıymetler yasal kontratlardır, dolayısıyla vergi ve muhasebe konuları hem süreci hem de tarafları çok yakından ilgilendirmektedir.
- 4- Menkul kıymet ihracını gerçekleştiren işletmenin iflasının veya ödeme güçlüğüne düşmesinin, yatırımcılara zamanında ve düzenli yapılması gereken ödemeleri aksatmaması gerekmektedir. Burada önemli olan, kredi veren kurumun iflasına

karşılık yatırımcıların korunmasıdır. Bu amaç doğrultusunda işletme, oluşturduğu alacak havuzunu özel amaçlı kuruma satar veya devreder. Böylece alacaklar işletmenin bilançosundan çıkartılmaktadır. Bu işlem sayesinde alacaklara ilişkin mülkiyet hakları da özel amaçlı kuruma geçmektedir.

- 5- Menkul kıymetleştirme sürecinde yer alan tüm taraflar açısından işlemlerin sağlıklı yürütülebilmesi için standart kontratların oluşturulması son derece önemlidir. Bu sayede dereceleme işleminin daha sağlıklı yapılması, sağlanan güvence mekanizmalarının büyüklüğünün belirlenmesi gibi konularda güvenilirlik daha rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Konuta finansal olarak erişilebilirlik hedefi doğrultusunda finansmanın menkul kıymet ihracına bağlı olarak temin edilebilmesi için aşağıda belirtilen süreçlerin uygulanması da düşünülebilir:

Yüklenici karı dâhil üretim maliyeti proje dâhilindeki özel sektör kuruluşu tarafından karşılanmalıdır. Proje kapsamında üretilecek konutların 15-20 yıl gibi uzun dönemli kiraya konu edilmelidir. Kiralama, bir konuttan beklenen yararı (barınma ihtiyacı) gerçekleştirebilmek için söz konusu konutu satın almak yerine; onun, geçici bir süre için belirli bir bedel karşılığında, kullanım hakkını kazanmaktır. Bu yapı içerisinde belirlenecek kira fiyatlarının hane halkı ortalama harcanabilir gelirinin %30'unu aşmaması gerekir⁶³.

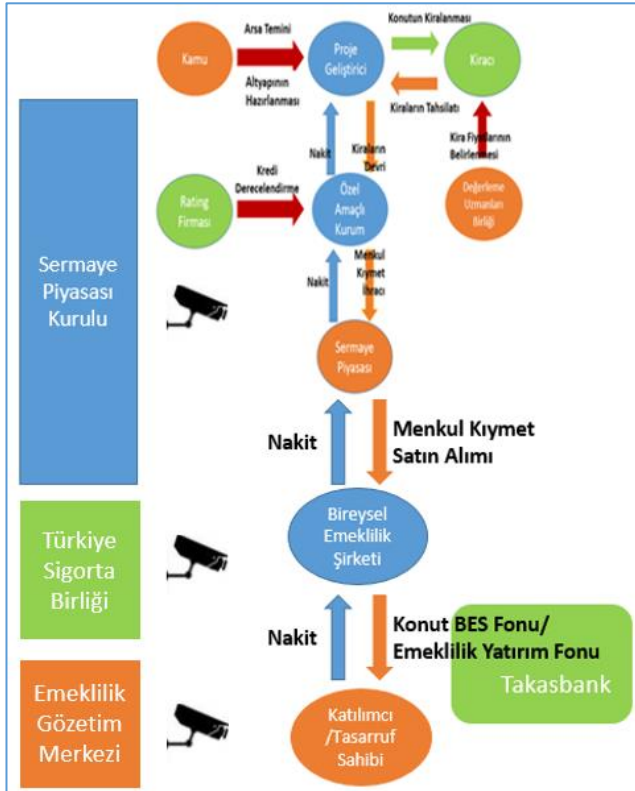
İhraç edilecek olan menkul kıymetlerin vadesinin kira dönemi ile uyumlu olması ayrıca önemlidir. Yıllara yaygın şekilde kiralar üzerinden elde edilecek tahsilatların, menkul kıymet geri ödemelerinde yapılması planlanmalıdır. İhraç edilecek menkul kıymetlerin uzun vadeli yatırım strateji hedefi taşıyan bireysel emeklilik şirketleri tarafından portföylerine dâhil edilmesi teşvik edilmelidir. Bu sayede gayrimenkul ve sermaye piyasalarının uzun vadede birbirini destekler bir yapıya kavuşması sağlanabilir. Belirtildiği gibi, özellikle kira gelirlerine dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak belirtilen şekliyle gayrimenkul projelerinin finansmanına katkı sağlayacak nitelikte olan bu şirketler, kuracakları Konut BES fonlarının katılım paylarını katılımcılara (tasarruf sahiplerine) satarak sistem içerisinde birbirini besleyen bir yapı oluşturabilirler.

⁶³ Amerika Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı (the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), (Çevrimiçi) http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordablehousing/

Derecelendirme kuruluşu kira gelirine dayalı menkul kıymetleri derecelendirirken, aynı zamanda da menkul kıymetin güvenilirliği ve risk derecesi hakkında kamuoyuna bilgi de vermelidir. Bu sayede proje geliştirici firmanın kredibilitesi ve menkul kıymet ihracına konu varlıkların kalitesi gibi konular gözlemlenecektir. Derecelendirme şirketi ihraç işlemi vade sonuna kadar izlemeli ve herhangi bir değişikliğin olması durumunda derecelendirmede değişiklik yapabilmelidir.

Burada hassasiyet gösterilmesi gereken bir konu da bu tür konutların sahipliğine ilişkindir. Üretilen konutların tapu kaydına kira şerhi konulması, kira dönemi boyunca tapu kayıtlarında satılamaz şerhinin düşülmesi ve kira döneminin sonunda küçük bir bedel ödenerek ya da bedel ödemeksizin bu şerhin kaldırılarak tam mülkiyetinin tesis edilmesi düşünülmelidir. Bu sayede hem kiracının yapılan sözleşmeleri iptal etme hakkı bulunmamakta hem de sağlıklı bir nakit akış kurgusu gerçekleştirilebilmektedir⁶⁴.

Şekil 17: Kira Gelirlerine Dayalı Menkul Kıymetleştirme Süreç Önerisi



⁶⁴ Ali Hepşen, Menkul Kıymetleştirme Yapısı ve Gayrimenkul Projesinin Kira Gelirine Dayalı Menkul Kıymet İhracı, (Çevrimiçi) <https://www.linkedin.com/in/alihepsen/recent-activity/shares/>

Konutun kiralanması kapsamında yapılan ödemeler düzenli ve önceden tahmin edilebilir nitelikte oldukları için bu tür ödemelere dayalı menkul kıymet ihracı ve projeye finansman sağlanması konutta finansal erişilebilirliğin sağlanması açısından son derece önemlidir. Konut kiralalarına dayalı menkul kıymet ihracına yönelik ilk uygulama ise 2013 yılının Kasım ayında ABD’de hayata geçmiştir⁶⁵.

Belirtilen bu yapının hayata geçirilmesi ile hem konuta finansal erişilebilirlik anlamında bir çözüm üretilecek hem sermayenin tabana yayılmasına katkı sağlanacak hem de Türkiye Sigorta Birliğinin “*Türkiye Sigorta ve Emeklilik sektörünün Türkiye’nin ekonomik ve sosyal gelişiminde oynadığı stratejik rolü daha da etkin hale getirmek, sigortalılık oranını ve finansal sistemdeki payını artırmak, güçlü ve sürdürülebilir bir yapıya ulaşmasını sağlama*” vizyonu ile uyumlu bir bütüncül çözüm sağlanmış olabilecektir.

3.4.3. Kentsel Dönüşüme İlişkin Stratejiler ve Tedbirler

TÜİK tarafından yapılan nüfus projeksiyona göre Türkiye’nin nüfusunun 2025 yılında 88,4 milyona çıkacağı öngörülmekte olup, ülke nüfusunun büyük bir bölümü ise kentlerde ikamet etmektedir. 2022 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ülkemizde kentlerde ikamet eden nüfus, ülke nüfusunun %93,4’üne tekabül etmektedir. Artan nüfus ile kentlerimiz hızlı ve sağlıklı bir şekilde büyümekte ve içinde yaşayanları depremler karşısında kırılgan hale getirmektedir. Diğer taraftan ülkemizdeki yapı envanteri incelendiğinde 2001 yılı ve sonrasında inşa edilen yapıların toplam içerisindeki payı %47,4 düzeyindedir⁶⁶.

13.07.2001 tarih ve 24461 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Denetimi Hakkında Kanun, can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla yürürlüğe girmiştir. İlgili Kanun öncesi dönemde inşa edilen yapılar da dikkate alındığında, ülkemizdeki konutların yaklaşık 6,7 milyonunun depreme karşı dayanıksız olduğu tahmin edilmektedir⁶⁷. Ayrıca, son deprem göstermiştir ki sadece bu yapı stokunun değil aynı zamanda deprem yönetmeliğine

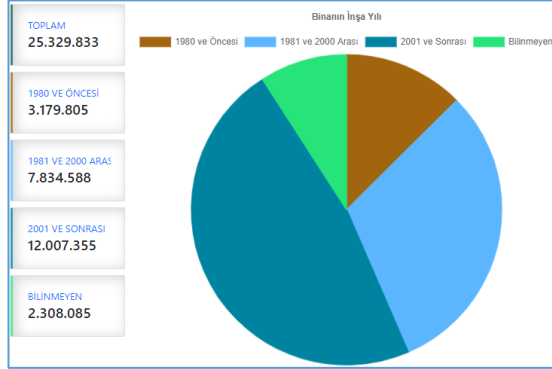
⁶⁵ Kira gelirlerine dayalı ilk menkul kıymetleştirme örneği ve süreç için bkz. Roig Hernando, J. (2020), "The securitization of residential rental revenue streams in Europe", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 10 No. 4, pp. 503-518. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-07-2016-0057>

⁶⁶ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021 (Çevrimiçi), <https://nip.tuik.gov.tr/?value=BinaIstatistikleri>, Mayıs 2023.

⁶⁷ Türkiye Büyük Millet Meclisi, Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat KURUM’un 16 Mart 2021 tarihli Dinleme Tutanağı, TBMM Tutanak Hizmetleri Başkanlığı.

uygun yapılmış olarak yeni yapı stokunun da yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Belirtildiği üzere, yapı stokundaki eksikliklerin yanı sıra altyapı eksikliği, sosyal donatı eksikliği ve tarihi dokunun korunması gibi nedenler dönüşümü gerekli kılan faktörlerdendir.

Şekil 18: Türkiye Geneli Bina İnşa Yılı



Kaynak: TÜİK Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021 (Çevrimiçi), <https://nip.tuik.gov.tr/?value=BinaIstatistikleri>, Mayıs 2023.

Kentsel dönüşüm süreçlerinin tamamlanmasına yönelik geçmiş dönemlerde sunulan çeşitli öneriler, değerlendirmeler ve konu hakkında hazırlanan raporlar söz konusu olmasına rağmen, ülkemizde afet riski taşıyan alanların ve yapıların dönüşümü/yenilenmesi amacıyla yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarına bakıldığında, şehirlerde özellikle çok eski konut alanlarında finansman, mülkiyet vb. sorunlar nedeniyle yenileme çalışmalarının istenilen hızda gerçekleştirilemediği görülmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında riskli yapıların yenilenmesi, finansmanını emsal artırımına dayalı olarak oluşturan alanlarda parçacıl olarak gerçekleştirilmiştir. Bu durum yapı yoğunluğu yüksek yeni konut alanlarının oluşmasına yol açmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı olarak devamlılığının sağlanabilmesi için hem kentsel dönüşüm projelerinin bir stratejiye uygun olarak yürütülmesi hem de sürecin finansal açıdan da doğru şekilde planlanması ihtiyacı vardır. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” doğrultusunda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında karşılaşılan en büyük problem kentsel dönüşüme yeterli finansmanın sağlanamamasıdır. İlgili Kanun uyarınca kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla kira yardımı ve faiz desteğine ilaveten yapılacak işlemlerde; noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlar, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti, damga vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi gibi bazı vergi, harç ve ücretlere muafiyet/istisna getirilmiş durumdadır.

Ayrıca ilgili Kanun kapsamında “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”nın oluşturulduğu 2012 yılından itibaren ise başta kurumsal ve bireysel kira yardımı, faiz desteği, kamulaştırma ve dönüşüm uygulamaları olmak üzere Ekim 2022 itibarıyla (cari fiyatlarla) yaklaşık 24,8 milyar TL ödenek sağlandığı görülmektedir⁶⁸.

İlgili Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından günümüze dönüşüm projeleri özel hesabının oluşturulması önemli olmakla birlikte, teşvikler ve Kanun kapsamında sağlanan destekler açısından hane halkını ilgilendiren en önemli imkânın faiz desteği olduğu söylenebilir. Ancak, ilgili kredinin kullanımına ilişkin bir sorun görülmektedir. Aslında kentsel dönüşüm kredisi banka açısından klasik bir konut kredisi uygulaması olarak değerlendirilmektedir. Krediyi kullananın (malikin) yaşı ve gelir yapısı önemli olmaktadır. Ayrıca kredinin kullandırımında teminat açığı oluşmakta olup, bankalar tercihen maliklerin garantör limiti tahsis ettikleri müteahhitler ile anlaşmalarını istemektedir. Sistemsel sorun yaratan bu durumların, faiz desteğinin verimli sağlanmasına engel olduğu söylenebilir.

6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş ili Pazarcık merkezli, Elbistan merkezli ve Hatay Defne merkezli depremler, afet risklerine karşı dirençli yerleşim alanlarının ve alt yapılar kurulmasının önemini bir kez daha ortaya çıkarmıştır. Depremlerde yaşanan ağır insani kayıpların yanı sıra zarar gören fiziki sermaye oldukça maliyetlidir. Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu depremin maliyet hesabını detaylandırmıştır. Buna göre, depremin Türkiye ekonomisi üzerindeki toplam yükü içerisinde en önemli bileşenini %54,9 oranıyla konut hasarı oluşturmaktadır (1.073,9 milyar TL/56,9 milyar dolar). İkinci ağırlıklı hasar kalemi ise kamu altyapısı ve hizmet binalarındaki yıkımdan oluşmaktadır (242,5 milyar TL/12,9 milyar dolar). Konut hariç özel kesim hasarı ise (222,4 milyar TL 11,8 milyar dolar) bir diğer önemli hasar kalemidir. Bu kalem içerisinde imalat sanayii, enerji, haberleşme, turizm, sağlık ve eğitim sektörleri, küçük esnaf ile ibadethanelere ilişkin hasar yer almaktadır. Ayrıca, sigortacılık sektörü kayıpları ve esnafın gelir kayıpları ile makroekonomik etkiler dikkate alındığında, depremin yol açtığı felaketin Türkiye ekonomisi üzerindeki toplam yükünün yaklaşık 2 trilyon TL (103,6 milyar dolar) düzeyinde olduğu tahmin edilmektedir. Bu büyüklüğün 2023 yılı milli gelirinin yaklaşık %9’una ulaşabileceği öngörülmektedir. Depremin yüksek maliyeti de dikkate alındığında kentsel dönüşüm süreçleri hızlı ve etkin bir şekilde gerçekleştirilmeli, mevzuat risk durumuna göre önceliklendirmeyi esas

⁶⁸ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 5/10/2022 Tarih ve 31994 (Mükerrer) Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”

alacak şekilde yeniden ele alınmalı ve uygun finansman modelleri geliştirilmelidir⁶⁹. Kentsel dönüşüm çalışmalarında ihtiyaç duyulan yüksek bütçeli kaynağın karşılanabilmesi için finansal kaynakların çeşitlendirilmesi ihtiyacı bulunmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümde uygulanan devlet desteklerinin yanı sıra; gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının (gayrimenkul yatırım ortaklıkları, altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul sertifikaları) kullanılması, belediye tahvil ihracı⁷⁰ ya da afet bonusu ihracı gibi farklı uygulamaların değerlendirilmesi kentsel dönüşüme hız kazandıracaktır.

Belirtildiği üzere, kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı olarak devamlılığının sağlanabilmesi için sürecin finansal açıdan da doğru şekilde planlanması ve banka kredisi üzerinden bireylere finansman desteği sağlanmasının yanı sıra kaynak çeşitliliğini temel alan fonlama mekanizmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu açıdan, 21 Mart 2023 tarih ve 32139 sayılı Resmî Gazete’de yürürlüğe giren “Afet Yeniden İmar Fonunun Kurulması Hakkında Kanun” son derece önemlidir. İlgili Kanunun amacı, doğal afetler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi ilan edilen alanlarda; imar, altyapı ve üstyapı çalışmaları için gerekli kaynağın sağlanması, yönetilmesi ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına aktarılması amacıyla Afet Yeniden İmar Fonu (Fon) kurmak, Fonun yönetimi ve faaliyetlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir⁷¹. Fonun kaynaklarının yurt içi ve yurt dışı kaynaklı her nevi nakdî bağış, yardım, hibe ve kredilerden; bütçeye bu amaçla konulacak ödenekten; Fon tarafından kurum ve kuruluşların mevzuatındaki her türlü kısıtlamalardan muaf tutularak yurt içi ve yurt dışı sermaye ve para piyasalarından sağlanan finansman ve kaynaklardan ve diğer gelirlerden oluştuğu görülmektedir. Özellikle Fonun kaynak türleri arasında en dikkat çekici ve üzerinde mutlaka çalışılması gereken yapı sermaye piyasaları kısmıdır. Belirtildiği üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul sertifikaları gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları üzerinden yüksek miktartlı fon sağlanması söz konusu olabilir. Diğer taraftan Afet Fonu, Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK)’nın 2013 yılındaki Türkiye’nin ilk afet bonosunun (Cat Bond) ihracına

⁶⁹ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu, Mart 2023

⁷⁰ Bu konudaki en önemli örneklerden birisi Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin başlangıcı kabul edilen Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme projesidir. Projede kullanılmak üzere Dünya Bankası’ndan destek sağlanarak bir tanesi Almanya’da, 4 tanesi de Japonya’da olmak üzere 5 kez uluslararası piyasalarda tahvil ihraç edilmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun borçlanmaya ilişkin 68. maddesinde belediyelerin görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla tahvil ihraç edebileceklerini ve tahvil ihracının yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerçekleştirebileceklerini belirtmektedir. Kapsamlı bir dönüşüm için mutlaka bu tür finansal uygulamalara ihtiyaç olmalıdır.

⁷¹ 21 Mart 2023 tarih ve 32139 sayılı Resmî Gazete’de yürürlüğe giren “Afet Yeniden İmar Fonunun Kurulması Hakkında Kanun”

benzer nitelikte borçlanma araçlarını da kullanabilir⁷². Burada önemli olan Afet Fonunun farklı kaynaklardan yarattığı fonu deprem bölgesinde yıkılan altyapının yeniden oluşturulması doğrultusunda nasıl kullandığıdır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurgulanan ve Türkiye’yi afetlere karşı dirençli hale getirme hedefiyle devreye alınan “Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeli”ne ilişkin çalışmalar kapsamında da kentsel dönüşüm süreçlerine yönelik önemli kararlar alınmıştır. Bu kararlar arasında, kentsel dönüşümde yerel dokunun korunup geliştirilerek kentsel dönüşümün hızlı ve etkin şekilde uygulanması, dönüşüm yapılacak alan ve yapıların bir puanlama sistemiyle önceliklendirilmesi, izin ve ruhsat süreçlerinin hızlandırılarak dönüşüm süreçlerinin teşvik edilmesi, yapıların inşa sürecinde mühendislik hizmetlerinin güçlendirilmesi öne çıkan kararlar arasında yer almaktadır.

Afet sonrası yeniden yapılanma ve iyileştirme sürecinin, yapı standartlarının iyileştirilmesi ve standartlara uyumun düzenli olarak denetlenmesi, altyapının yenilenmesi, yeni arazi kullanım düzenlemelerinin oluşturulması ve yönetişimin iyileştirilmesi gibi süregelen problemlerin çözümü için bir fırsat olarak değerlendirilmesi gereği vardır. Başarılı şekilde uygulanacak yeniden yapılanma ve iyileştirme faaliyetleri, afetle ortaya çıkan zararların ve kayıpların yarattığı döngünün kırılmasına katkıda bulunabilmekte ve afetten etkilenen bölgenin dayanıklılığını artırmada önemli rol oynayabilmektedir⁷³. Depremden sonra yeniden yapılanmanın başarılı şekilde gerçekleştirilebilmesinin önemli kaynak sağlayıcı unsurlarından biri de vergisel düzenlemelerdir. Verginin pek çok fonksiyonu olsa da vergi toplayan ve alan açısından çok önemli iki fonksiyonu söz konusudur:

- Devlet için Kaynak Yaratma Fonksiyonu
- Mükellef için Hesap Sorma/Hizmet Talep Etme Fonksiyonu

Vergi ile ilgili pek çok tanım bulunmakla birlikte, en geniş tanım; “*vergi, devletin hükümlerine dayanarak, kamu giderlerini karşılamak amacıyla, tek taraflı olarak kişilerin gelirleri, harcamaları ve servetlerinden aldığı, cebri usullere tabi her türlü ekonomik değerdir*” şeklindedir. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere vergi alabilmek için devlet olmak, devlet olmanın verdiği “hükümlerine” yetkisini kullanacak bir kaynağa (Anayasa-yasalar) ihtiyaç duymak gerekir. Vergi esas olarak kamu giderlerini karşılamak, yani kaynak sağlamak

⁷² (Çevrimiçi), https://dask.gov.tr/upload/basin_bultenleri/2013/02.05.2013_DASK_%20T%C3%BCrkiye%20nin%20ilk%20afet%20bonosunu%20ihra%C3%A7%20etti.pdf, Nisan 2023

⁷³ PricewaterhouseCoopers (PwC) Türkiye, Deprem Sonrası Etkin Politika Tasarımı: İyi Uygulama Örnekleri, Nisan 2023

amacıyla salınır. Doğal kaynakları kamu giderlerini karşılamaya yeten kimi ülkelerde vergi devletin ana kaynağı olarak görülmezken, diğer ülkelerde vergi kamunun en önemli kaynağıdır. Tanımda geçen “tek taraflılık” ise, verilen vergi ile alınan hizmet arasında bire bir bağ olmaması anlamına gelir. Devlet açısından en önemli kaynak olan verginin mükellefler açısından “eşitlik” ve “insafılık” ilkeleri ile adil bir şekilde alınması, vergi adaleti dediğimiz bu cebri kaynağın sürekliliğinin sağlanması açısından çok önemlidir.

Vergi, geliri olanın gelirinden, harcama yapanın harcamasından, servet sahibinin servetinden alınırken orantılı olmalıdır. Artan oranlı vergileme; daha yüksek gelir sahibinin daha yüksek oranlarda vergi ödemesi, etkin bir denetim sisteminin olması ve vergi tabanının, yani vergilendirilecek mükellef kesiminin en geniş şekilde tanımlanması ile doğru şekilde uygulanabilir. Kısıtlı imkanlara sahip mükellef kesimine daha düşük vergileme yapılması ya da istisna ve muafiyetlerle kapsam dışı bırakılmaları, ekonominin işlemesi için gelişmesi gereken alanlara/sektörlere vergi muafiyetleri/indirimleri/istisnaları ile teşvikler sağlanması hem adaletli hem de ekonomiye destek olan bir vergi rejiminin ana unsurlarıdır.

3.4.4. Akıllı Şehirlere İlişkin Stratejiler ve Tedbirler

On İkinci Kalkınma Planı çerçevesinde ele alınması planlanan başlıklardan bir tanesi olan konut piyasasında enerji verimliliğinin artırılması olup, şehirdeki bütün yapılar için hane halklarının, kaliteli barınma, kaliteli konut, güvenli yapı, iklimlendirme ve enerji sistemleri gibi temel ihtiyaçlarını akılcı ve teknolojik bakış açısıyla karşılayan ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlayan sistemleri kapsamaktadır. Diğer taraftan, sürdürülebilir kentsel çevre kapsamında doğanın sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi, yeşil alanların yaratılabilmesi ve su kaynaklarının kontrol edilebilmesi de akıllı şehir uygulamaları ile başarılabilir.

Akıllı şehirlere yönelik stratejilere ilişkin olarak üzerinde önemle durulması gereken unsurlardan biri yerel yönetimlerin daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilebilir olmasıdır. Bu doğrultuda, yerel yönetimlerin şeffaf ve hesap verebilir olması, ölçülebilir yöntemlerle kapasitesinin ve gelirlerinin artırılması, adil başarı kriterlerinin ortaya konulması, oluşacak rekabet ortamıyla teknik kapasitelerinin artırılması önemlidir. Akıllı şehir planlamalarında belediyelerin belirlenecek kriterler dâhilinde sınıflandırılmasına ve sıralandırılmasına ihtiyaç vardır. Yerel yönetimlerde kapasite gelişimi, şeffaflık, adalet gibi konularda gidişata pozitif katkı yapacak, oyun değiştirici rolü üstlenecek ve bir paradigma değişimi yaratacak sınıflama süreci, en temelde vatandaşların yerel yönetimlerden memnuniyetini artırmaya hizmet edebilir.

Başarı ölçütlerinin standartlaştırılması, yerel yönetimlerin kararlarında vatandaşın katılımının artırılması, rekabet sayesinde daha rasyonel yönetimlerin oluşması, hizmetlerin dijitalleşmesi, veri toplama ve işlemenin her işin olmazsa olmazı konumuna yükseldiği günümüzde; çağdaş bir yerel yönetim anlayışının ortaya çıkmasına katkı sağlayacaktır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurgulanan ve Türkiye’yi afetlere karşı dirençli hale getirme hedefiyle devreye alınan “Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeli” doğrultusunda, akıllı şehirler süreçlerine yönelik önemli kararlar alınmıştır:

- Şehirlerin dirençli hale gelebilmesi için mekâna yönelik her türlü risk ve tehlike endekslerinin üretilmesi,
- Parsel bazında taşınmazların tescil esaslı plan-proje ölçüleri, ana gayrimenkul özellikleri, yapısal bileşenleri, kullanım esasları ve zemin etüt raporları denetimlerini kapsayan bir “Yapı Sağlığı İzleme Sistemi”nin oluşturulması,
- Afet etki analizlerinin sonucuna göre şehir gelişimine karar verilmesi,
- Taşınmaz değerlendirme sisteminin afete yönelik kullanılmasının sağlanması,
- Rezerv yapı alanlarına inşa edilecek yapıların sanal kent modelleri yardımıyla yapılaşma tamamlanmadan değerlemesi,
- Yapılaşma tamamlandıktan sonra oluşacak değer artışlarının güncel olarak ölçülmesine yönelik teknolojik tabanlı akıllı bir sistemin oluşturulması.

3.5. Plan Amaç, Hedef ve Politikalarının Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleriyle İlişkisi

Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri (Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları-SKA) içerisinde yer alan SKA-11’in (Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar) temel amacı “*şehirleri ve insan yerleşimlerini kapsayıcı, güvenli, dayanıklı ve sürdürülebilir kılmak*” şeklinde belirtilmiştir⁷⁴. SKA-11 kapsamında 10 hedef bulunmakta olup, bu hedeflerin tümü Türkiye açısından önemlidir. Bu hedefler aşağıda sıralanmaktadır:

- Hedef 11.1: 2030 yılına kadar, herkesin yeterli, güvenli ve karşılanabilir konuta ve temel hizmetlere erişimini sağlamak ve gecekondular alanlarını iyileştirmek
- Hedef 11.2: 2030 yılına kadar herkes için, özellikle kırılgan durumda olan insanların, kadınların, çocukların, engellilerin ve yaşlıların ihtiyaçlarına özel önem

⁷⁴ T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ve Göztergeleri, (Çevrimiçi) <http://www.surdurulebilirkalkinma.gov.tr/wp-content/uploads/2021/02/SKA-ve-Gostergeleri-Kapak-Birlestirilmis.pdf>, Nisan 2023

gösterilerek, yol güvenliğinin artırılması, başta toplu taşıma sisteminin geliştirilmesiyle herkesin güvenli, ekonomik olarak karşılanabilir, erişilebilir ve sürdürülebilir ulaşım sistemlerine erişimini sağlamak

- Hedef 11.3: 2030 yılına kadar, tüm ülkelerde kapsayıcı ve sürdürülebilir kentleşmeyi ve katılımcı, bütünleşik ve sürdürülebilir yerleşim planlaması ve yönetimi için kapasiteleri geliştirmek
- Hedef 11.4: Dünyanın kültürel ve doğal mirasını korumaya ve sahip çıkmaya yönelik çabaları güçlendirmek
- Hedef 11.5: 2030 yılına kadar, yoksulları ve kırılgan durumdaki insanları korumaya odaklanarak, su kaynaklı afetler de dâhil olmak üzere afetlerden kaynaklanan ölümleri ve etkilenen insan sayısını kayda değer miktarda azaltmak ve ekonomik kayıpların küresel GSYH içerisindeki göreceli payını büyük oranda düşürmek
- Hedef 11.6: 2030 yılına kadar, belediye atıkları ile diğer atıkların yönetimine ve hava kalitesine özel önem verilerek kentlerde kişi başına düşen olumsuz çevresel etkileri azaltmak
- Hedef 11.7: 2030 yılına kadar, özellikle kadınlar, çocuklar, yaşlılar ve engelliler için güvenli, kapsayıcı ve ulaşılabilir, yeşil ve kamusal alanlara genel erişim sağlamak
- Hedef 11.a: Ulusal ve bölgesel kalkınma planlamasının güçlendirilmesi yoluyla kent, kent çeperi ve kırsal alanlar arasındaki ekonomik, sosyal ve çevresel olumlu ilişkileri desteklemek
- Hedef 11.b: 2020 yılına kadar, kapsayıcılığı, kaynak verimliliğini, iklim değişikliğine uyumu, iklim değişikliğinin azaltılmasını ve afetlere karşı dayanıklılığı dikkate alan bütüncül politika ve planları benimseyen ve uygulayan kent ve yerleşim yeri sayısını önemli ölçüde artırmak ve Sendai Afet Risk Azaltımı Çerçeve Belgesi 2015-2030 ile uyumlu bütüncül afet riski yönetimini her düzeyde geliştirmek ve uygulamak
- Hedef 11.c: Yerel malzemeler kullanılması suretiyle sürdürülebilir ve dayanıklı binaların inşası için en az gelişmiş ülkeleri, finansal ve teknik yardımları da içerecek şekilde, desteklemek

SKA-11'in odak noktaları “*sürdürülebilir kentleşme ve yapılaşma*”, “*bölgesel gelişme planlaması*”, “*ulaştırma hizmetlerinin sağlanması*”, “*çevreye duyarlı şehirleşme*”, “*doğal ve kültürel mirasın korunması*” olarak öne çıkmaktadır.

Belirtilen amaçlar doğrultusunda özellikle “2030 yılına kadar, herkesin yeterli, güvenli ve karşılanabilir konuta ve temel hizmetlere erişimini sağlamak ve gecekondulu alanlarını iyileştirmek” şeklinde belirtilen ilk hedef, hane halkının barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilmesi; kamunun konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi; konut piyasasına yönelik altyapısı hazır arsa üretiminin hızlandırılması; alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut üretiminin sağlanmasına yönelik politikaları kapsamaktadır. On İkinci Kalkınma Planı konut politikaları kapsamında ise dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, afetlere karşı dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasını amaçlayan ulusal konut stratejilerinin oluşturulması hedeflenmektedir. On İkinci Kalkınma Planı dönemi için oluşturulan konut politikaları vizyonunun, sürdürülebilir kalkınma hedefleri yaklaşım ve stratejileri ile uyumlu olduğu görülmektedir.

Diğer taraftan, On İkinci Kalkınma Planında, kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm strateji belgesi ile uyumlu olarak yürütülmeye devam edilmesi öngörülmektedir. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi”; büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve/veya ilçe belediyeleri ile il özel idarelerinin yetki sınırları dâhilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtabilecek kavramsal çalışmaları belli bir program dâhilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir belgedir.

Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları 11.b hedefi ise “*afetlere karşı dayanıklılığı dikkate alan bütüncül politika ve planları benimseyen ve uygulayan kent ve yerleşim yeri sayısını önemli ölçüde artırmayı*” kapsamaktadır. On İkinci Kalkınma Planı Döneminde yürütülecek olan kentsel dönüşüm süreçlerindeki başarı ve buna bağlı afetlere karşı dirençli yerleşim alanlarının oluşturulması, sürdürülebilir kalkınma hedefleri yaklaşım ve stratejilerine mutlak katkı sağlayacaktır.

3.6. Plan Hedeflerini Gerçekleştirmek İçin Yapılması Önerilen Araştırmalar

Dünyanın inovasyon ve dijitalleşmeye girdiği 2000’li yıllar ile birlikte her gün, daha önceden elde biriken veriden daha fazlası oluşmakta ve toplanmaktadır. Bu gerçekten hareketle ve bu hızla devam edeceği kesin olan bir konu üzerinde, gayrimenkul sektörünün de zaman geçirmeden önlemler alması çok önemlidir. Gayrimenkul sektörü ile ilgili tüm veri kaynakları ve veri çeşitlerinin mümkün olan sayıda az platform ve standartlarda toplanması ve herkesçe erişilebilir olarak yönetilmesi demektir.

Şeffaflaştırılmış ve erişilebilir veri piyasası içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşlar gerekli ve önemli modellemeleri ile birlikte sektörün ihtiyaç duyacağı ve geleceğe ışık tutacak tahminleme çalışmalarına yöneleceklerdir. Konu olabildiğince derin ve önemlidir; geliştirme alanlarından, fiyatlama modellerine kadar, konuttan tarımsal alanlara kadar, alışveriş merkezlerinden, ticari meskenlere kadar birçok konuda yön verici önerilere ve çözümlere imkân yaratacaktır. Tüm sayılan unsurlara ilave, gayrimenkul ekosisteminin bütüncül yönetimi açısından hızla yapılması gereken ilk uygulamaların başında değeri haritalarının oluşturulması gelmelidir.

Ülkemizde gerek Bakanlık nezdinde, gerekse de belediyeler ölçeğinde coğrafi bilgi sistemlerinin oluşturulmasına yönelik ciddi çalışmalar söz konusu olmakla birlikte henüz taşınmaza yönelik sağlıklı bir veri yönetimi sistemi ve değeri haritası oluşturulamamıştır. “Taşınmaz Değeri Haritası” kapsam olarak; konuma dayalı ve taşınmaza ait tüm teknik (proje-ruhsat-iskân-imar vb.) verileri ve nitelikli emsal verilerini içeren, belirli standartlar dâhilinde ortaya çıkan değeri gösteren süreçler bütünüdür. Bu süreçlerin daha sağlıklı oluşturulabilmesi için de değeri uzmanlarının ve şirketlerinin katkısı önemli olacaktır. Değeri haritalarının oluşturulması ile birlikte aşağıda yer alan faydaların beklenmesi söz konusu olacaktır:

- Yerel yönetimlerde; emlak vergi değeri belirlenmesinde,
- Kentsel dönüşüm projelerinde; değeri esaslı imar planlarının uygulanmasında,
- Kamulaştırma faaliyetlerinde,
- Özelleştirme faaliyetlerinde,
- Tapu Müdürlüklerinde alım-satımaya yönelik tapu harcına esas vergilerin belirlenmesi,
- Uluslararası alanda güven ve istikrarı sağlayarak, gayrimenkul yatırımlarının doğru yönetilmesinde,

- İstatistiklere dayalı endeks açıklamalarında,
- Toplumun sosyal ve ekonomik taleplerine yönelik Uluslararası Değerleme Standartlarına esas taşınmazın değerlendirme niteliğine göre referans bilgiler sağlamak için kullanılır.

Türkiye'nin kamu, özel sektör ve vatandaş ile taşınmazın iletişim kanalı olan Taşınmaz Değer Haritalarının, ülkemizin taşınmaz piyasasındaki ekonomik değerini ve taşınmaza yönelik vergi politikalarının sağlıklı bir şekilde oluşturulabilmesi gerekmektedir. Bu sürecin doğru işletilebilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) ve kamu kurumlarının işbirliği içerisinde çalışması önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, konut piyasasında doğru ve uzun vadeli analizler yapılabilmesi, arz ve talep dengesinin kurulabilmesi için konut stokunun konutların nitelikleri de dâhil olmak üzere ortaya konulması, güncel, sürekli, güvenilir ve doğru verileri sunmak üzere veri altyapısının güçlendirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, ülkemizde il bazında kaç adet yapının bulunduğu, bu yapılarda bulunan bağımsız birim sayısı ve özellikle inşa edilen yapı ve bağımsız birim sayılarının belirlenmesi ve bu yapılara ait fiziksel durumlar, bina yaşı vb. verilerin net bir şekilde ortaya konulması son derece önemlidir. Diğer taraftan, kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapı statüsünde kaç binanın yıkılması gerektiği konusunda gerekli projeksiyonların yapılabilmesi için de güncel yapı stokunun bilinmesi gerekmektedir. Bu ihtiyaç On Birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları ÖİK Raporunda da yer almasına rağmen, Türkiye'de 2000 yılından bu yana bina sayımı yapılmamış olması, daha ayrıntılı politikaların belirlenmesi için gerekli olan verilerin üretilmesini zorlaştırmakta olup, bu durum konut piyasasını doğru yönlendirecek arz ve talep yönlü veri eksikliklerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu tür sorunların çözümü için konut süreçlerine ilişkin kapsamlı ve tutarlı bir veri tabanının oluşturulması için gerekli araştırmaların yapılması önerilmektedir.

4. SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

On İkinci Kalkınma Planı çerçevesinde oluşturulan konut politikaları doğrultusunda “herkes için uygun konut piyasası, konut finansmanı, kentsel dönüşüm, akıllı şehirler” alt başlıkları belirlenmiş ve aşağıda yer alan hedefler ortaya konulmuştur:

- Piyasaya ucuz konut sunulması için devletin sosyal konut üretim politikası ve dar gelirlilerin barınma sorununa öncelik vermesi,
- Konut sektöründe arz ve talep yönlü ihtiyaç duyulan veri kaynaklarının geliştirilmesi (farklı gelir grupları itibarıyla ve yerleşmeler bazında konut verilerinin üretilmesi, kısıtlı imkanlara sahip kesimlerin farklılaşan ihtiyaçları için talep verilerinin toplanması),
- Taşınmaz değer haritalarının üretilmesi,
- Sürdürülebilir kalkınma amaçları ile uyumlu konut politikalarının uygulanması,
- Konut üretiminde finansman alternatiflerinin geliştirilmesinin yanı sıra mevcut alternatiflerin piyasa tarafından kabul edilebilir ve etkin hale getirilmesi,
- Sürdürülebilir bir kentsel çevre için planlamanın ve yönetiminin sağlanması (kentsel dönüşüm yöntemiyle mevcut konut stokunun iyileştirilmesi, afet türlerine göre konut dayanıklılığının artırılması, afet sonrası dönemde yeniden yapılanmanın planlanmasını ve uygulanmasını başarılı şekilde gerçekleştirilmesi vb.),
- Kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm strateji belgesi ile uyumlu olarak yürütülmeye devam edilmesi,
- Konut sektöründe enerji verimliliğinin artırılması.

Özellikle hane halkının barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmesi için konuta finansal erişilebilirliğin sağlanması çok önemlidir. Piyasaya ucuz konut sunulması için devletin sosyal konut üretim politikası ve dar gelirlilerin barınma sorununa öncelik vermesi önem taşımaktadır.

Hanehalkının gelir yapısı ve gelirden uzun vadeli borçlanma ya da kira için ayırabilecekleri bütçe dikkate alındığında; finansal erişilebilirlik için ya mevzuat ve vergi düzenlemeleri yaparak fiyat ve kira artışlarını kontrol altında tutmak ya maliyetleri azaltabilmek için çözümler üretmek ya da finansmanı kolaylaştırıcı modeller sunarak hane halkının gelirine uygun, finansal açıdan erişilebilir konutlar inşa etmek gerekecektir.

Kiralık konut üretimini destekleyici mekanizmalar ve üretimi yönlendirecek modeller geliştirilmeli, kiralık stokun alt-piyasalardaki düzeyi düzenli olarak takip edilmelidir. Bugün ülkemizin ihtiyaç duyduğu konut üretimine katkı sağlamanın ve üretilen konutlara toplumun geniş bir kesimi için erişilebilir kılmanın alternatif bir yolu olarak “erişilebilir kiralık konut üretimi” için kamu özel sektör işbirliği (KÖİ) modeli önemli bir seçenek olarak düşünülebilir. Öneri kurgusunda, kamu otoritesinin serbest piyasa dinamiklerine müdahale etmeden, ya da en az müdahale seçeneğiyle, hedeflenen erişilebilirlik sonucuna ulaşmak adına belirlenmiş regülasyonlar ile kiralık yeni konut üretimi teşvik eden bir yapı tasarlanmalıdır. Konuta erişilebilirlikte KÖİ yönteminin potansiyelinin değerlendirilmesi için çalışmaların yapılması önerilmektedir.

Diğer taraftan, ülkemizde On İkinci Kalkınma Planı çerçevesinde öngörülen konut politikalarının sağlıklı bir piyasa oluşturabilmesi için aşağıda sunulan hususlar doğrultusunda da uygulama alanları geliştirmesi hedeflenmelidir:

- Konut üretiminde ve hane halkının konut alımlarında finansman alternatifleri geliştirilmeli,
- Barınma amaçlı konut finansmanı talebi ile yatırım amaçlı konut finansmanı talebi birbirinden ayrılmalı,
- Birden fazla konuta sahip olan kişinin ya da konutu kiraya vermeden boş tutan konut sahibinin vergi oranlarının kademeli olarak yükseltilmeli,
- Artan üretim maliyetini aşağıya çekmek ve bu sayede fiyatları erişilebilir hale getirmek anlamında bu alandaki döviz kuru geçişkenliğini azaltıcı şekilde üretimde ithal ikame ürün kullanımı teşvik edilmeli,
- Yabancılara konut satışlarının konut fiyatlarını yukarı yönlü artırmasına neden olan dolaylı etkisini ortadan kaldırmak anlamında bazı ülkelerde olduğu gibi il, bölge ve tutar bazında oransal sınırlandırma yapılması teşvik edilmeli,
- Konut niteliğinde üretilen ve fakat amacı dışında (ticari vb.) kullanılan konutların boşaltılarak amaca uygun şekilde kullanılmasının teşvik edilmesi sağlanmalıdır.

İnsana yakışır ve uygun fiyatlı konut, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomi için esastır. Ancak, bu tür konutların sağlanması dünyada olduğu gibi ülkemizde de giderek daha zor hale gelmektedir. Bu açıdan, konut piyasalarının düzgün çalışmasını sağlamak insani ve iktisadi anlamda kritik önem taşımaktadır. On İkinci Plan çerçevesinde “Konut Finansmanı

İhtiyaçlarının Karşılanması; Konut Finansmanı Kaynak Gereksinimlerinin Çözümlemesi; Etkin Bir Kiralama Sektörü Tesisi; Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarının Geliştirilmesi; Sağlıklı Bir Konut Teşvik Mekanizması Kurulması ve Gayrimenkul Finansmanına İlişkin Veri İhtiyaçlarının Giderilmesi” konu başlıklarında stratejiler ve öneriler aşağıda sunulmuştur:

- Barınma amaçlı konut finansmanı talebi ile yatırım amaçlı konut finansmanı talebi birbirinden ayrılmalı, barınma amaçlı konut finansman talebi önceliklendirilmelidir.
- Spekülatif amaçlı konut yatırımlarına yüksek düzeyde vergi uygulanarak ve bu amaçlı konut finansmanı talepleri kısıtlanmalı ve konut fiyatlarında istikrar oluşması sağlanmalıdır.
- Yabancılara konut satışlarının konut fiyatlarını olumsuz şekilde etkilememesi için Portekiz gibi bazı ülkelerde olduğu gibi il, bölge ve tutar bazında oransal sınırlandırma yapılması faydalı olacaktır.
- Yalnızca konut edinimi değil, mevcut konutların enerji verimliliğinin artırılması, yenilenmesi veya depreme dayanıklı hale getirilerek mevcut konut stokunun daha efektif şekilde kullanılmasına yönelik finansman imkânları da sağlanmalıdır.
- Konut finansmanında tüketicilerin finansmanı kadar üretici finansmanı için de politikalar üretilmelidir. Ülkemizde konut üreticisi firmalar konut finansmanına aşırı düzeyde bağımlıdır. Özkaynak kullanımının artırılması gereklidir.
- Kamu tarafından yalnızca konut finansmanı kaynağı kullanımı için bir fon kaynağı oluşturulabilir.
- Yurtdışından sürdürülebilir konut fonlarını çekmek için konutların enerji kimlik belgesine ve yeşil bina sertifikasına sahip olması ve bankaların bunlara ulaşabilmesi için önlem alınmalıdır.
- Ayrıca konut sigorta zorunluluğunun kaldırılmış olması, yurtdışından sağlanacak fonlar için konutların teminat değerini azaltmaktadır.
- Mevcut konut piyasasını destekleyici ve tamamlayıcı; etkin, kurumsal ve erişilebilir bir kiralama sistemi kurulması ve buna ilişkin finansman faaliyetlerinin teşvik edilmesi gereklidir.
- Özel sektörün yanı sıra TOKİ'nin de söz konusu kurumsal kiralama sektörüne girebileceği değerlendirilmektedir.

- Hazine arazileri açık artırma veya diğer şekillerde satılmak yerine uzun süreli kiralama ile sosyal konut üretimi için tahsis edilebilir. Tahsis edilen arazide üretilen konut (arazi maliyeti olmadan) dar gelirli kişilere ömür boyu oturmak sonrasında devlete iade edilmek şartıyla satılabilir.
- Alternatif olarak tahsis edilen arazide kiralama amaçlı sosyal konutlar yapılarak uygun tutarlı kira bedelleri ile dar gelirli kesimlerin barınma ihtiyacı için kullanılabilir.
- Türkiye’de ikincil ipotek piyasanın gelişmemesinde ipotekli konut finansmanı kredilerinin faiz oranlarının piyasaya göre düşük olması, bu varlıklara dayalı çıkarılacak bir menkul kıymetin getirisinin de daha düşük getiri sunması nedeniyle özellikle yabancı yatırımcıların daha yüksek getirili hazine tahvil ve bonolarını tercih etmesi gelmektedir.
- İkincil ipotek piyasasının geliştirilmesi için ipoteklerin Hazineye devri, bu ipoteklere dayalı olacak Hazinesinin çıkaracağı menkul kıymetleri devretmesi karşılığında TCMB’nin bankalara likidite vermesi (bilanço dışına çıkarma) ve EBRD, IFC, DB gibi kar amaçlı olmayan, çok taraflı kalkınma kuruluşlarına sürdürülebilir konut temalı ipotekli konut finansmanı sunulması.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerek net aktif değer tablolarını yayımlamalarının zorunlu hale getirilmesi, gerekse de kar payı dağıtımlarının düzenli hale getirilmesi hususunda teşvik edilmesi önemli olacaktır.
- Dünyadaki ve ülkemizdeki proptech alanındaki gelişmeler dikkate alındığında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ana operasyonel faaliyetleri ve/veya bunlarla ilişkili olabilecek yan/tamamlayıcı alanlarda kendi ekosisteminde proptech yatırımları yapmalarının önünün açılması sektör açısından oldukça faydalı olacaktır.
- Gayrimenkul sertifikasına ilişkin mevzuat tüm ilgili tarafların görüşleri alınarak elden geçirilerek yeniden hayata geçirilmelidir. Bu şekilde orta gelir kesimindeki kesimlerin kısmi konut sahipliği ve kira geliri elde etmesine imkân sağlanmalıdır.
- Gayrimenkul sertifikası ve diğer ilgili gayrimenkule bağlı sermaye piyasası araçlarının uygun şekilde tasarlanması için SPK liderliğinde ilgili tüm tarafların katılacağı bir komite oluşturulabilir.
- Gayrimenkul sertifikalarının yabancı bireysel yatırımcı tarafından tercih edilir hale getirilmesi düşünülmelidir.

- Kurulacak kiralama sisteminden (sosyal ve sosyal olmayan) sağlanacak kira gelirlerine bağlı olarak kira sertifikası (sukuk) ihracı yapılarak buradan elde edilecek kaynak yeni sosyal konutların üretiminde kullanılabilir.
- Konut edinimine ilişkin kamusal teşvikler dar gelirliler arasında veya farklı gelir düzeyine sahip kesimler arasında “servet transferine” ve “gelir dağılımı adaletsizliğine” neden olmamalıdır.
- Bunu engellemek için kamu konut teşviklerine ilişkin detaylı bir politika oluşturulmalı ve bu politikada öngörülen kriterler dışında teşvik program veya paketi uygulanmamalıdır.
- Ayrıca uygulanacak teşvik paketlerinde teşvikin doğru kesimlere sağlandığından emin olunmalıdır.
- Finansal hizmetlerin geliştirilmesi ve sağlıklı bir finansman sistemi için kayıt dışılığın giderilmesi son derece önemlidir.
- Konut sahipliği, konutun piyasa değeri kiralama işlemleri ve kira tutarları, konutun enerji verimlilik sınıfı gibi özellikleri konusunda sağlıklı bir bina envanteri veri tabanı altyapısı oluşturulmalı ve ilgili kurum ve kuruluşlarla paylaşımı sağlanmalıdır.

Ülkemizde yapı stokundaki eksikliklerin yanı sıra altyapı eksikliği, sosyal donatı eksikliği ve tarihi dokunun korunması gibi nedenler dönüşümü gerekli kılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı olarak devamlılığının sağlanabilmesi için hem kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm strateji belgesi ile uyumlu olarak yürütülmeye devam etmesi hem de sürecin finansal açıdan da doğru şekilde planlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında ihtiyaç duyulan yüksek bütçeli kaynağın sadece kamu tarafından karşılanabilmesi yanında finansal kaynakların çeşitlendirilmesi ihtiyacı bulunmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümde uygulanan devlet desteklerinin ya da banka kredisi üzerinden bireylere finansman desteği sağlanmasının yanı sıra gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının (gayrimenkul yatırım ortaklıkları, altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul sertifikaları) kullanılması, belediye tahvil ihracı ya da afet bonusu ihracı gibi farklı uygulamaların hayata geçirilmesi kentsel dönüşüm hız kazandıracaktır.

Diğer taraftan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kurgulanan ve Türkiye’yi afetlere karşı dirençli hale getirme hedefiyle devreye alınan “Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeli”ne ilişkin çalışmalar kapsamında da 2024-2028 yıllarını kapsayan On İkinci Kalkınma Planı konut politikalarına ilişkin kentsel dönüşüm süreçlerine yönelik önemli kararlar alınmıştır. Aşağıda yer alan kararların uygulamaya geçmesi önemlidir:

- Mekânların dokusu, kültürel ve tarihi yapısı ile sosyolojik yapısı dikkate alınarak kentsel ve kırsal dönüşüm stratejilerinin mekâna uygun olarak yürütülmesi,
- Dönüşüm yapılacak alan ve yapıların fay hattına yakınlık, zemin durumu, nüfus, deprem periyodu gibi veriler dikkate alınarak tehlikenin yakınlığı, afetin beklenen etkisi, stratejik önemi, yapı stokunun kalitesi, bina yoğunluğu, finansman varlığı vb. kriterlerin üzerinden önceliklendirilmesi, dönüşümün zorunlu uygulanması gereken alanlarda özel önlemlerin alınması,
- Kentsel dönüşüm kapsamına girmiş olan parsellerdeki yeni yapılacak yapılara ilişkin izin ve ruhsat süreçlerinde muvafakat oranlarının 6306 sayılı Kanun ile uyumlaştırılması,
- Yetkin mühendislik ile mesleki mesuliyet sigortası uygulamalarının mevzuat düzenlemeleri ile zorunlu hale getirilmesi,
- 6306 ve 7269 sayılı Kanunlarda belirtilen riskli yapı ile hasarlı yapılara ilişkin tanımların uyumlaştırılması,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarını yavaşlatan uzlaşma ve tebligat gibi süreçlerdeki sorunların giderilmesi,
- Yerel kalkınma odaklı kentsel ve kırsal dönüşümün hızlı ve etkin bir şekilde işletilmesi, uzlaşma sürecini iyileştirici ve kentsel dönüşüm sürecini halka anlatacak çözümlerin üretilmesi,
- Kentsel dönüşüm alanlarının üst ölçekli planlarla ilişkisinin kurulması.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planında akıllı şehir kavramı “Paydaşlar arası iş birliği ile hayata geçirilen, yeni teknolojileri ve yenilikçi yaklaşımları kullanan, veri ve uzmanlığa dayalı olarak gerekçelendirilen ve gelecekteki problem ve ihtiyaçları öngörerek hayata değer katan çözümler üreten daha yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirler” olarak tanımlanmıştır. Akıllı şehir, sadece bilgi teknolojisi altyapısını değil, aynı zamanda insanların yaşam kalitesini iyileştirmek

için bilgi ve kaynakları yönetme kapasitesini de bünyesinde barındıran çok disiplinli bir kavramdır. Özellikle 2024-2028 yıllarında uygulanması planlanan konut politikalarının Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı ile uyumlu olması öngörülmektedir. Bu sayede, konut sektöründe enerji verimliliğinin artırılması, sürdürülebilir bir kentsel çevre için konut planlaması ve yönetiminin yapılması, hayata değer katan yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirlere dönüşümün sağlanabilmesi teşvik edilmelidir. Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeline ilişkin çalışmalar kapsamında da 2024-2028 yıllarını kapsayan On İkinci Kalkınma Planı konut politikalarına ilişkin akıllı şehir süreçlerine yönelik önemli kararlar alınmıştır. Yapı sağlığı izleme sisteminin kurulması, yapı bilgi modellerinin geliştirilmesi, şehirlerin dirençli hale getirilmesi için afet risk ve tehlike durumlarını güncel olarak takip edilmesi gibi kararların uygulamaya geçmesi önem arz etmektedir.

KAYNAKLAR

- Afet Yeniden İmar Fonunun Kurulması Hakkında Kanun, 21 Mart 2023 tarih ve 32139 sayılı Resmî Gazete
- Aksoy Khurami, E., Özdemir Sarı, Ö.B. (2022) 21. Yüzyılın Konut Krizi: Yeterli, Yaşanabilir ve Karşılabilir Konut. Der. Ö.B. Özdemir Sarı, Konut, Afetler ve Kentleşme Üzerine Yazılar içinde. Ankara: İdealKent Yayınları.
- Ali Hepşen, Menkul Kıymetleştirme Yapısı ve Gayrimenkul Projesinin Kira Gelirine Dayalı Menkul Kıymet İhracı, (Çevrimiçi) <https://www.linkedin.com/in/alihepsen/recent-activity/shares/>
- Amerika Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı (the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), (Çevrimiçi) http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/comm_planning/affordablehousing/
- Ataç, E. (2018). İKV Değerlendirme Notu: AB Sosyal Boyutunun Geleceği. (Çevrimiçi) <https://www.ikv.org.tr/images/files/AB%20SOSYAL%20BOYUTUNUN%20GELECE%20C4%9E%20C4%B0.pdf>
- Avrupa Parlamentosu. (2017). European Pillar of Social Rights. Erişim (Çevrimiçi) https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/social-summit-european-pillar-social-rights-booklet_en.pdf
- Avrupa Parlamentosu. (2021). Access to Decent and Affordable Housing for All. (Çevrimiçi) https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_EN.html
- Betam ve Sahibinden, Sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü, Mart 2023
- Birleşmiş Milletler. (2015). 2030 Agenda for Sustainable Development – Sürdürülebilir Kalkınma için 2030 Gündemi. (Çevrimiçi) https://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=E
- Birleşmiş Milletler. (2017). Yeni Kentsel Gündem: Herkes İçin Sürdürülebilir Kentler ve Yerleşimlere İlişkin Kito Bildirgesi. (Çevrimiçi) <https://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Turkish.pdf?v=2>

- Birleşmiş Milletler. (2021). #Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE region. (Çevrimiçi) <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/housing2030-study-e>
- Borsa İstanbul, Gayrimenkul Sertifikaları Tanıtım Rehberi, <https://www.borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/gayrimenkul-sertifikalari>, Mayıs 2020.
- Coskun, Y. (2022), "Housing affordability: an econometric framing for policy discussions", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2022-0015>
- Coupe, T. (2020). How Global is the Affordable Housing Crisis? International Journal of Housing Markets and Analysis, 14, 429–445.
- Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) (Çevrimiçi), https://dask.gov.tr/upload/basin_bultenleri/2013/02.05.2013_DASK_%20T%C3%BCrkiye_%20nin%20ilk_%20afet%20bonosunu%20ihra%C3%A7%20etti.pdf, Nisan 2023
- European Investment Bank (EIB), (Çevrimiçi), <https://www.eib.org/en/publications/jessica>, Nisan 2023
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER), Gösterge 2022 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4ncü Çeyrek Raporu, Mart 2023
- HABİTAT Konferansları, (Çevrimiçi) <https://habitat.csb.gov.tr/habitat-konferanslari>, Nisan 2023
- Hakan Yaş, Belediyelerin Finansmanında Uygulanmayan Seçenek: Belediye Tahvilleri, Uluslararası Ekonomi Araştırmaları ve Finansal Piyasalar Kongresi Bildiriler Kitabı, ss.631-64, 2017
- Hepsen, A. , Berberoglu, M. G. & Aydın, O. (2017). REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS IN TURKEY: STRUCTURE, ANALYSIS, AND STRATEGY . Journal of Business Economics and Finance , 6 (2) , 191-199 . DOI: 10.17261/Pressacademia.2017.508
- Housing Europe News, March 2022. (Çevrimiçi) <https://mailchi.mp/1ffce6533d8e/housing-europe-news-november-2017-issue13809629?e=352d5c7651>
- Housing Research Collaborative. (2020). COVID Housing Policy Roundtable Report.

- Informal conference of EU Ministers Responsible for Housing Declaration of the Ministers, Nice, 8 March 2022. (Çevrimiçi) <https://www.housingeurope.eu/file/1088/download>
- Kalkınma Yatırım Bankası, (Çevrimiçi) <https://kalkinma.com.tr/biz-ne-yapiyoruz/yatirim-bankaciligi-ve-faaliyetleri/sermaye-piyasalari-danismanligi/> yapılandırılmış -finansman-urunleri/varliga-dayali-menkul-kiymetler, Nisan 2023.
- Kallergis, A., Angel, S., Liu, Y., vd. (2018). Housing Affordability in a Global Perspective. Lincoln Institute of Land Policy. (Çevrimiçi) <https://www.lincolninst.edu/pt-br/publications/working-papers/housing-affordability-global-perspective>.
- MİNTLAB İstanbul Konut Piyasası Değerlendirme Raporu, (Çevrimiçi) <https://www.mint.ist/mintlab/>
- MİNTLAB Konutta Erişilebilirlik Sorunu, <https://www.mint.ist/mintlab/konutta-erisilebilirlik-sorunu/> Neslihan Turguttopbaş, Sürdürülebilirlik, Yeşil Finans ve İlk Türk Yeşil Tahvil İhracı, Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, Cilt:12, Sayı: 22, Ocak 2020
- New Urban Agenda, UN-HABITAT, 2016
- Özdemir Sarı, Ö. B. (2019). Redefining the Housing Challenges in Turkey: An Urban Planning Perspective.
- Özdemir Sarı, Ö. B. (2019). Redefining the Housing Challenges in Turkey: An Urban Planning Perspective.
- Özdemir Sarı, Ö.B., Aksoy Khurami, E. (2018) Housing affordability trends and challenges in the Turkish case, Journal of Housing and the Built Environment <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9617-2>.
- PricewaterhouseCoopers (PwC) Türkiye, Deprem Sonrası Etkin Politika Tasarımı: İyi Uygulama Örnekleri, Nisan 2023
- Roig Hernando, J. (2020), "The securitization of residential rental revenue streams in Europe", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 10 No. 4, pp. 503-518. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-07-2016-0057>
- Sarıtaş, E. Canan, Konut Sektörünün Genel Durumu ve Gelişme Eğilimleri, T.C. Kalkınma Bakanlığı, (Rapor), Ankara, 2017.

Selahattin Bilgen, Tarihi Yarımada Vizyon Projesi, Alternatif Finansman Çözümleri: KÖİ Modeli ve Sermaye Piyasası Uygulamaları, Şubat 2022

Smart Cities Financing Guide, Smart Cities Council, 2020

Sümer, Levent. (2022), "An alternative interest-free home financing model", International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2022-0027>

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu, Mart 2023

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 5/10/2022 Tarih ve 31994 (Mükerrer) Sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ve Göztergeleri, (Çevrimiçi) <http://www.surdurulebilirkalkinma.gov.tr/wp-content/uploads/2021/02/SKA-ve-Gostergeleri-Kapak-Birlestirilmis.pdf>, Nisan 2023

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013)

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı, 2022-2023 Stratejik Plan, (Çevrimiçi), http://www.sp.gov.tr/upload/xSPStratejikPlan/files/xQ0bg+Cevre_ve_Sehircilik_22-23_SP.pdf, Nisan 2023

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından 19 Aralık 2022 tarihinde yayımlanan E-69083781-010.06.02-7242643 sayılı genelge (Çevrimiçi), <https://www.tkgm.gov.tr/yabancii-db/20195-sayili-genelge-degisikligi-hk>

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, (Çevrimiçi), <https://www.akillisehirler.gov.tr/akilli-cevre/>

- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, (Çevrimiçi), <https://www.akillisehirler.gov.tr/akilli-yapilar/>
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Rehberi
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü, Akıllı Şehirler Kapasite Geliştirme ve Rehberlik Projesi, Akıllı Şehir Finansman Raporu
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Dönüşümde Yarısı Bizden Kampanyası, (Çevrimiçi), <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-donusumde-yarisi-bizden-kampanyamiza-basvurular-26-nisanda-basliyor.-herkesin-istanbulu-icin-el-ele-verelim-istanbulumuzu-birlikte-toki-ile-donusturelim-bakanlik-faaliyetleri-38556>, 23 Nisan 2023
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar, (Çevrimiçi) <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/strateji--belges--20191001104857.pdf>, Nisan 2023
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Şehircilik Şurası Sonuç Bildirgesi, (Çevrimiçi) <https://webdosya.csb.gov.tr/db/sehirciliksurasi/icerikler/n-ha--sonuc-b-ld-rges--20180226120835.pdf>
- The US Department of Housing and Urban Development, <https://www.hud.gov>
- The World Bank Group, Public-Private Partnerships for Investment and Delivery of Affordable Housing in Emerging Market Economies, 2020.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (Çevrimiçi) <https://a.toki.gov.tr/>, Mart 2023
- Türkiye Büyük Millet Meclisi, Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Elektronik Veri Dağıtım Sistemi, Para ve Banka İstatistikleri, Bankacılık Krediler, (Çevrimiçi)
<https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket>, Nisan 2023

Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu Nisan 2023, (Çevrimiçi)
https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_NISAN2023.pdf

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD), Türkiye Aylık Sektör Raporu, Kasım 2022

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021 (Çevrimiçi),
<https://nip.tuik.gov.tr/?value=BinaIstatistikleri>, Mayıs 2023.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Gelir Dağılımı İstatistikleri 2022, (Çevrimiçi)
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-Dagilimi-Istatistikleri-2022-49745&dil=1>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Yoksulluk ve Yaşam Koşulları İstatistikleri, 2022, (Çevrimiçi) <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yoksulluk-ve-Yasam-Kosullari-Istatistikleri-2022-49746&dil=1>, Mayıs 2023

Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi A.Ş., <https://www.tmks.com.tr/#/about#about0>

Ünal Seven, Fatih Yılmaz, Ahmet Duhan Yassa, Alternatif Finansman Yöntemleri: Girişim Sermayesi, Melek Yatırımcılık ve Kitle Fonlaması, Finansal Piyasalar, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2019.

Wetzstein, S. (2017). The Global Urban Housing Affordability Crisis. *Urban Studies*, 54, 3159-3177.

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 7065), 13 Nisan 2023 tarih ve 32162 sayılı Resmî Gazete

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-48.3 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

www.sbb.gov.tr



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI

YÖNETİM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BİLGİ VE BELGE YÖNETİMİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Ankara 2023

Necatibey Cad. No: 110/A 06570 Yücetepe - ANKARA
Tel: +90 (312) 294 50 00 • Faks: +90 (312) 294 52 98

ISBN NO: 978-625-8356-73-1

STRATEJİ VE BÜTÇE BAŞKANLIĞI YAYINLARI BEDELSİZDİR, SATILMAZ.