



Konut Fiyatlarının Kaynak Tahsisatı ve Gelir Dağılımı Üzerindeki Etkileri

Murat Taşdemir

Konut Fiyatlarının Kaynak Tahsisatı ve Gelir Dağılımı Üzerindeki Etkileri

Ö Z E T

Konut piyasasındaki gelişmelerin ekonominin bütününe nasıl etkileyebildiği 2008 yılında baş gösteren küresel ekonomik kriz ile daha iyi anlaşılmıştır. Bu kriz sonrası konut piyasaları politika yapıcıların ve kamu oyunun odaklandığı piyasalardan biri haline gelmiştir. Konut piyasasındaki gelişmelerin çok önemli "uzun dönemli" ekonomik ve sosyal sonuçları söz konusudur. Konut fiyatlarındaki uzun dönemli artışlar, "balon" tabir edilen spekülasyon fiyat hareketlerine yol açma ihtimalinin yanında, ekonomik büyüme ve ortaya çıkan milli gelirin dağılımı üzerinde göz ardı edilemeyecek etkilere yol açabilmektedir. Konut piyasasındaki gelişmeler değerlendirilirken kısa dönemli etkilerden ziyade uzun dönemli etkilere odaklanılmalıdır.

Türkiye'de konut fiyatlarına bakıldığında uzun süren, istikrarlı ve reel bir yükseliş görülmektedir. Konut fiyatları tüketici fiyatlarının çok üzerinde artışlar göstermektedir. Bu artış giderek daha yüksek oranlarda gerçekleşmektedir. Türkiye konut piyasasındaki fiyat artışlarını diğer ülkeler ile karşılaştırdığımızda, Türkiye'deki artışın OECD ülkeleri içinde en yüksek olduğu görülmektedir. Konut fiyatlarının uzun süren yüksek artışlar göstermesi konut yatırımlarının karlılığını artırmaktadır. Konutun uzun dönemli yatırımlar arasında cazip bir alternatif teşkil ettiği bir durumda ülkede yapılan tasarrufların üretken olmayan sermaye olarak nitelendirilebileceğimiz konuta kaymaktadır. Bu durum sürdürülebilir büyüme için gerekli olan eğitim, sanayi, yüksek teknoloji gibi alanlarda yeterince yatırım yapılmasını engellemektedir. Diğer taraftan, son yıllarda yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular konut piyasasının ekonomik büyüme ile ortaya çıkan refah artışının ülke vatandaşları arasında nasıl paylaşıldığını belirleyen önemli faktörlerden biri olduğunu ortaya koymaktadır. Konut rantının ekonomik büyümenin üzerinde kalması uzun dönemde ekonomideki servet dağılımında konut sahipleri lehine bir eşitsizliğe neden olmaktadır.

Sadece doğrudan konut piyasasını hedefleyen politikalar değil, birçok alanda uygulanan politikalar da olarak konut piyasasını etkilemektedir. Konut piyasasındaki gelişmeler ise kaynak dağılımından, gelir dağılımına kadar birçok alanı etkilemektedir. Bu nedenle her türlü politika tasarımı konut piyasaları üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi önem taşımaktadır.

ATIF: Taşdemir, M. (2015). *Konut Fiyatlarının Kaynak Tahsisatı ve Gelir Dağılımı Üzerindeki Etkileri* (Politika Notu No. 9). İstanbul: İlmi Etüdler Derneği.

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



Prof. Dr. Murat Taşdemir 1971 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. Bursa Uludağ Üniversitesi Ekonometri Bölümünden 1993 yılında mezun olarak lisans derecesi aldı. MEB tarafından burslu olarak gittiği Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Iowa State Üniversitesi'nde iktisat alanında yüksek lisans yaptı. 2005 yılında Anadolu Üniversitesi'nden iktisat alanında doktora derecesi aldı. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi'nde 2012 yılına kadar öğretim üyesi olarak görev yapan yazar, halen İstanbul Medeniyet Üniversitesi İktisat Bölümü'nde öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır.



İlmi Etüdler Derneği (İLEM)'nin temel gayesi, ilim geleneğimizi sürdüren ilim adamlarının yetişmesine zemin oluşturarak, ulusal veya küresel düzeyde ortaya çıkan sorunların çözülmesi için çalışmalar yapmaktır. Bu gaye ile nitelikli ve özgün eserlerin yayınlanması teşvik edilmektedir. İLEM bünyesinde çalışan araştırmacılar Türkiye ve dünya meselelerine yönelik politikalar üretilmesine imkân ve zaman sağlayacak pek çok çalışma gerçekleştirmektedirler. Bu bağlamda, İLEM Politika Notları bu çalışmaların neticelerinin kamuoyu ile paylaşılması amacıyla başlatılmış bir yayın dizisidir.

Adres: Sultantepe Mah. Cumhuriyet Caddesi Fıstıkbaşı İş Merkezi No:39/2 Üsküdar, İstanbul • Telefon: +90 216 310 4318 • E-Posta: bilgi@ilem.org.tr • Web: www.ilem.org.tr

© Tüm hakları saklıdır. İlmi Etüdler Derneği'nin yazılı izni olmadan bu eserin hiçbir kısmı elektronik ya da mekanik yollarla çoğaltılamaz. Yazıda belirtilen görüşler yazara aittir ve İlmi Etüdler Derneği'ni bağlamaz.

Giriş*

Konut piyasasındaki gelişmelerin ekonominin bütününe nasıl etkileyebildiği 2008 yılında baş gösteren küresel ekonomik kriz ile daha iyi anlaşılmıştır. Bu kriz sonrası konut piyasaları politika yapımcıların ve kamuoyunun odaklandığı piyasalardan biri hâline gelmiştir. Konut piyasası ile ilgili ekonomi ve finans mahfillerinde yapılan tartışmalar, medya organlarında yer bulan haberler ve makalelerin ana eksenini konut fiyatları ve konut rantı oluşturmaktadır. Konut fiyatları ile ilgili tartışmaların odaklandığı nokta fiyat artışlarının reel bir konut talebinden mi kaynaklandığı, yoksa daha çok spekülasyon talebi nedeniyle oluşan bir “balon” olup olmadığıdır. Konut rantı ile ilgili tartışmalar ise daha ziyade ortaya çıkan konut rantının kimler tarafından paylaşıldığı üzerine yapılan siyasal spekülasyonlardan öteye gitmemektedir. Her iki perspektif de özü itibarıyla iktisatçıların “kısa dönem” olarak nitelendirdiği değerlendirmelerdendir. Oysa konut piyasasındaki gelişmelerin çok önemli, “uzun dönemli” ekonomik ve sosyal sonuçları söz konusudur. Konut fiyatlarındaki uzun dönemli artışlar, balon tabir edilen spekülasyon fiyat hareketlerine yol açma ihtimalinin yanında, ekonomik büyüme ve ortaya çıkan millî gelirin dağılımı üzerinde göz ardı edilemeyecek etkilere yol açabilmektedir. Konut piyasasındaki gelişmeler değerlendirilirken uzun dönemli etkilere odaklanılmalıdır. Ulusal ve yerel bazda uygulanan birçok politika konut piyasasını etkilemektedir. Bu nedenle her türlü politika geliştirilirken konut piyasasına yapacağı muhtemel etkiler değerlendirilmelidir.

Konut piyasasındaki gelişmeler, potansiyel olarak üretimde kullanılan kaynakların tahsisatını etkileyerek uzun dönemli ekonomik büyümede belirleyici bir rol oynayabilmektedir. Konutun uzun dönemli yatırımlar arasında cazip bir alternatif teşkil ettiği bir durumda, ülkede yapılan tasarruflar, üretken olmayan sermaye olarak nitelendirilebileceğimiz konut sahasına kaymaktadır. Bu durum

sürdürülebilir büyüme için gerekli olan eğitim, sanayi, yüksek teknoloji gibi alanlarda yeterince yatırım yapılmasını engellemektedir.

Diğer taraftan, son yıllarda yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular, konut piyasasının, ekonomik büyüme ile ortaya çıkan refah artışının ülke vatandaşları arasında nasıl paylaşıldığını belirleyen önemli faktörlerden biri olduğunu ortaya koymaktadır. Konut rantının ekonomik büyümenin üzerinde kalması uzun dönemde ekonomideki servet dağılımında konut sahipleri lehine bir eşitsizliğe neden olmaktadır.

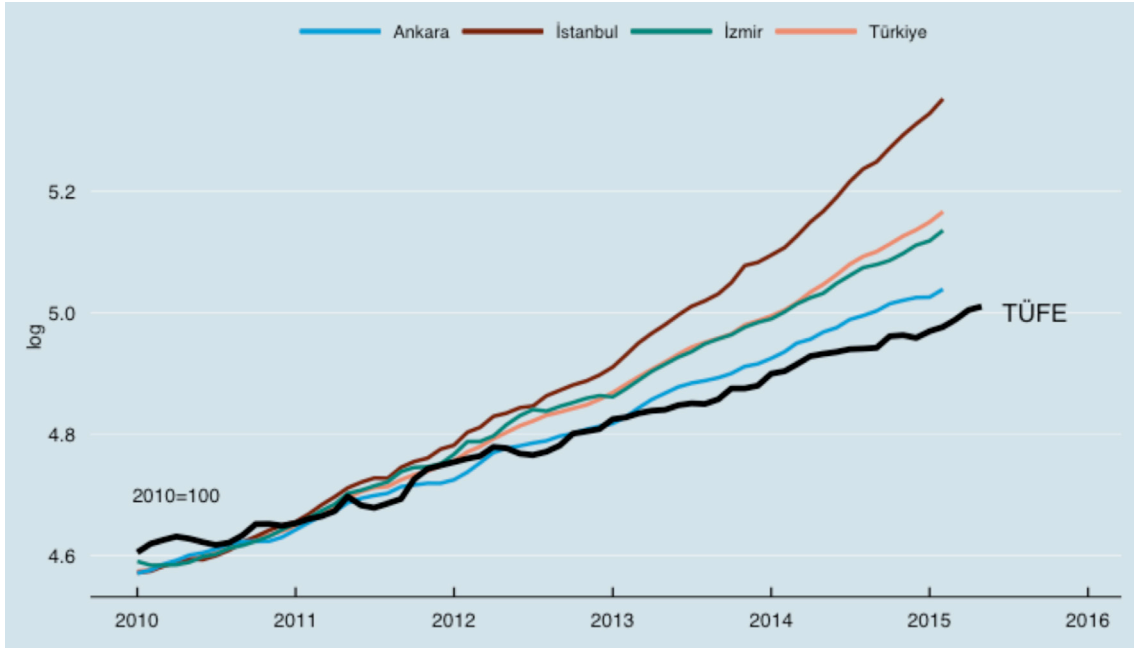
Konut fiyatlarındaki uzun dönemli reel artışların ortaya çıkarabileceği sosyal ve ekonomik olumsuzlukların engellenebilmesi için, bu artışları engelleyecek politikaların geliştirilmesi önemlidir. Söz konusu politikalar konut ve arsa arzını artıracak ve aynı zamanda konut talebinin belirli bölgelerde yoğunlaşmasını engelleyecek bir perspektifle oluşturulmalıdır. Hemen her alanda uygulamaya konulan politikalar konut piyasalarını etkileyebilmektedir. Bu nedenle spesifik konut politikaları geliştirmenin yanında, herhangi bir alanda politika geliştirilirken konut piyasaları üzerindeki muhtemel etkilerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Konut piyasaları üzerinde en önemli etkiler belediyeler düzeyinde uygulanan politikalar olsa da, ulusal düzeydeki politikaların da konut fiyatlarını etkilediği bilinmektedir. Özellikle para politikaları, millî eğitim politikaları ve yüksek öğretim politikalarının konut piyasaları üzerinde göz ardı edilemeyecek kısa ve uzun dönem etkilerinden

Konut piyasasındaki gelişmeler, potansiyel olarak üretimde kullanılan kaynakların tahsisatını etkileyerek uzun dönemli ekonomik büyümede belirleyici bir rol oynayabilmektedir.

* Bu politika notunda büyük ölçüde İstanbul Ticaret Odası için hazırlanan “Konut Rantının Ekonomik ve Sosyal Maliyetleri” isimli raporundan yararlanılmıştır: Taşdemir, M. ve Dama, A. (2015). Konut Rantının Ekonomik ve Sosyal Maliyetleri, İTO Araştırma Raporu, Basım aşamasında.

Şekil 1: Türkiye Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: TÜİK, TKFE

söz etmek mümkündür. Bu nedenle ulusal ve yerel düzeyde politikalar geliştirilirken bunların, konut piyasaları üzerindeki muhtemel kısa ve uzun dönem etkileri değerlendirilmelidir. Ayrıca bu gibi politikalar uygulanmaya başlandıktan sonra da, konut piyasaları üzerindeki etkilerinin değerlendirmesi gerekmektedir.

Türkiye’de konut fiyatları ve konut rantı

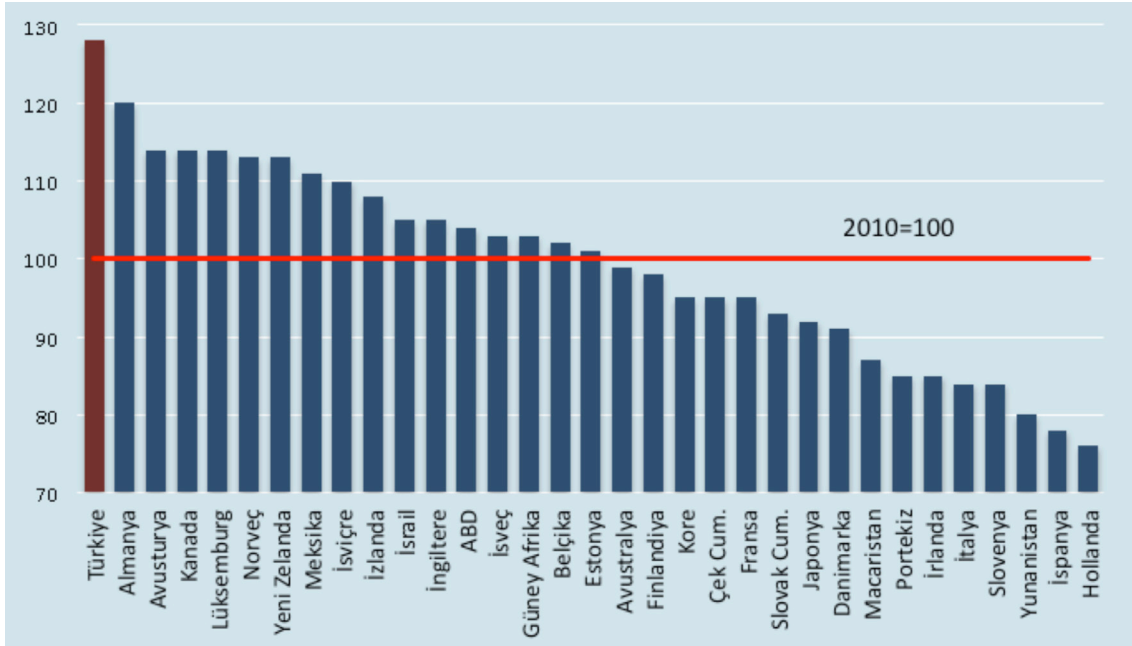
Konut fiyatları ile rant kavramı arasındaki ilişkiyi görebilmek için “rant” veya münhasıran “konut rantı”nın, konut fiyatındaki maliyetsiz artışlardan kaynaklanan gelir olduğu gerçe-

ği unutulmamalıdır. En basit anlatımı ile rant, elde bulundurulmuş arazi, konut vb. sabit sermayenin fiyatının, nitelik veya nicelik olarak herhangi bir iyileşme yapılmadığı hâlde artmasıyla ortaya çıkan gelirdir. Diğer bir ifade ile herhangi bir çaba sarf etmeden toprak, konut vb. sabit sermaye mallarındaki fiyat artışlarından kaynaklanan gelir rant olarak adlandırılır. Konut rantı veya daha geniş ifadesi ile “kentsel rant” ise kent arazileri ve konutlardaki reel fiyat artışlarıdır. Söz konusu bu artışlar belirli bölgede “yerel” olarak ortaya çıkabildiği gibi ekonomi genelinde, yani ülkenin önemli bir bölümünde ortaya çıkabilmektedir.

Türkiye’de konut fiyatlarına bakıldığında uzun süren, istikrarlı ve reel bir yükseliş görülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2010 yılından itibaren oluşturulup yayımlanmaya başlanan Türkiye Konut Fiyatı Endeksi (TKFE) başlangıcından bu yana sürekli bir şekilde artmaktadır. Bu endeks Türkiye’deki konut fiyatlarının bir göstergesidir. Söz konusu endeks, Türkiye geneli için ve iller bazında yayımlanmaktadır. ŞEKİL 1 ile verilen grafikte

Konut rantının ekonomik büyümenin üzerinde kalması uzun dönemde ekonomideki servet dağılımında konut sahipleri lehine bir eşitsizliğe neden olmaktadır.

Şekil 2: OECD Ülkeleri için Fiyat-kira Oranı Endeksindeki Değişim, 2010-2014



Kaynak: IMF, Global Housing Watch

Türkiye geneli ve üç büyük il için TKFE'nin zaman içerisindeki gelişimi, yine TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) ile birlikte görülmektedir. Grafik logaritmik ölçek ile çizildiği için çizgilerin eğimi büyüme oranını göstermektedir. Çizginin dikleşmesi ilgili endeks değerinin daha hızlı büyüdüğü anlamına gelir. Görüldüğü gibi konut fiyatları tüketici fiyatlarının çok üzerinde artışlar göstermektedir. Bu artış zaman içerisinde daha yüksek oranlarda gerçekleşmektedir.

Konut fiyatları ile kiralarda bir ilişki olduğu açıktır. Konut satış piyasası ile kira piyasası birbirlerini çok yakından etkileyen piyasalardır. Bunun nedeni konutu satın almak ile kiralamanın belirli bir derecede ikame ilişkisine sahip olmalarıdır. Konut fiyatı ile yıllık kira getirisinin oranı olarak ifade edilen ve konut değerlendirmelerinde sıklıkla kullanılan "fiyat-kira" oranına bakıldığında, OECD ülkeleri arasında 2010-2015 döneminde en yüksek artış Türkiye'de gerçekleşmiştir. Bu oranlardan elde edilmiş olan "fiyat-kira oranı endeksi" ŞEKİL 2'de görülmektedir. Bu şekildeki grafikte, 2010 yılı

Ocak ayında 100 olarak alınan endeks değeri 2014 yılında, Türkiye'de, 128 olmuştur. Aynı dönemde fiyat-kira oranı endeksinde, Türkiye'den sonra ikinci en fazla yükselmenin gerçekleştiği görülen Almanya'da bu endeks sadece % 20 oranında artarak 120 olmuştur.

Özetlemek gerekirse "Türkiye'de konut fiyatları reel olarak artıyor mu?" sorusunun cevabı kesinlikle "evet"tir. Dahası, bu artış trendi en azından elimizde somut istatistiklerin olduğu 2010 yılından bu yana artarak devam etmektedir. Konut fiyatlarındaki artış her geçen yıl bir öncekinden daha büyük olarak gerçekleşmektedir. Türkiye konut piyasasındaki fiyat artışla-

"Türkiye'de konut fiyatları reel olarak artıyor mu?" sorusunun cevabı kesinlikle "evet"tir. Konut fiyatlarındaki artış her geçen yıl bir öncekinden daha büyük olarak gerçekleşmektedir.

Yerel veya merkezi kamu otoritelerinin uyguladığı çeşitli politikalar belirli bölgelerdeki konut arzını kısıtlamakta, konut talebini artırmakta veya her ikisinin de aynı anda gerçekleşmesine yol açabilmektedir.

rını diğer ülkeler ile karşılaştırdığımızda, OECD ülkeleri içinde en yüksek artışın Türkiye’de olduğu görülmektedir.

Hemen her yerde rantın en önemli kaynağı, bir şekilde ortaya çıkan “pazar gücü”dür. Konut piyasasında ise pazar gücü konutların bulundukları konum ve nitelikleri bakımından arzlarının kısıtlı olmasından kaynaklanır. Kentsel rant açısından bakıldığında pazar gücünün genellikle uygulanan kamu politikaları ile ortaya çıktığı gözlemlenmektedir. Yerel veya merkezi kamu otoritelerinin uyguladığı çeşitli politikalar belirli bölgelerdeki konut arzını kısıtlamakta, konut talebini artırmakta veya her ikisinin de aynı anda gerçekleşmesine yol açabilmektedir. Yerel yönetimlerin verdikleri imar izinleri, gerçekleştirdikleri altyapı projeleri vb. faktörlerin yanı sıra, ulusal politikalar da konut rantını ortaya çıkarmaktadır. Örneklendirmek gerekirse, bunlardan en önemlilerinden biri Millî Eğitim Bakanlığı’nın politikalarıdır. Okul sistemi ve öğretmenlerle ilgili politikalar belirli okullara yönelik aşırı talep oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak o okulların bulundukları bölgelerde konut fiyatlarında önemli artışlar meydana gelebilmektedir. Benzeri durum mahalle düzeyinde gerçekleşebildiği gibi, iller düzeyinde de gerçekleşebilmektedir. Aynı şekilde yükseköğretim politikaları da belirli bölgelerde ve illerdeki konut talebini etkileyen etkenler arasında sayılabilir.

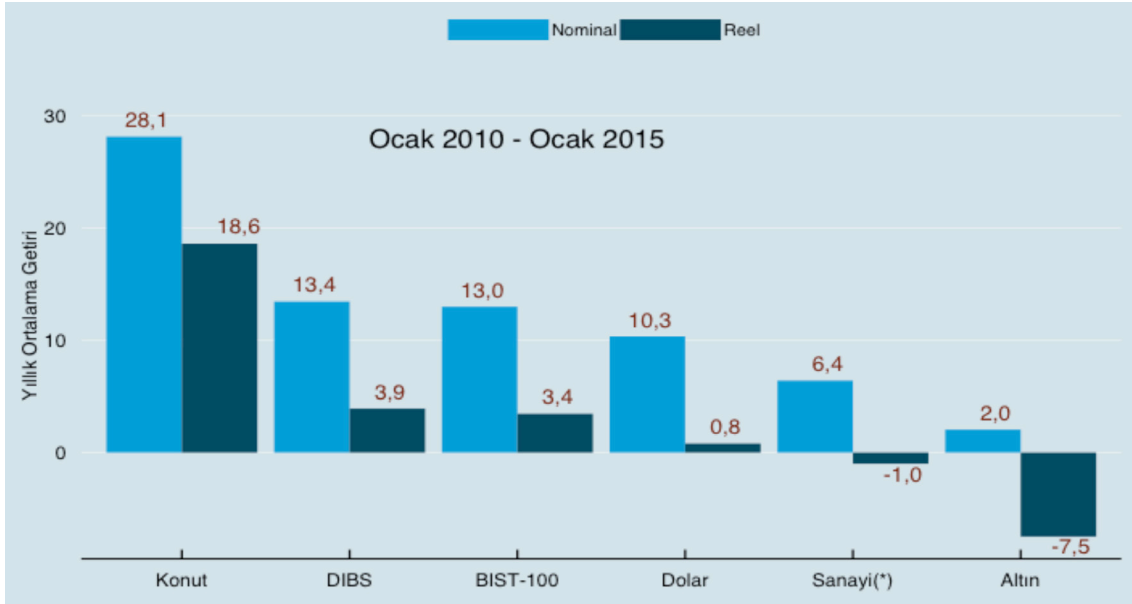
Konut fiyatlarındaki artışın kaynak tahsisatı üzerindeki etkisi

Sürdürülebilir bir ekonomik büyümenin anahtarı, uzun dönemde etkin bir kaynak tahsisatı gerçekleştirmektedir. Ekonomideki temel üretim faktörleri olarak bilinen emek, sermaye ve müteşebbisler sürdürülebilir büyümeyi destekleyecek sektörlerle ve olabildiğince etkin bir kullanıma izin verecek şekilde yönlendirilmelidir. Türkiye gibi piyasa ekonomisi uygulayan ülkelerde bunun en etkin yolu firma ve bireyler için doğru teşvikler oluşturacak politikaların benimsenmesidir.

Konut fiyatlarındaki artışların konut sektörüne yapılan yatırımları artırdığı bilinmektedir. Konut fiyatlarındaki reel artış, konut sektöründeki kârlılığın diğer sektörlerle göre artması anlamına gelir. Böyle bir durumda daha fazla yatırımcı konut sektörüne yönelecek, hâlihazırda bu sektörde faaliyet gösteren firmalar da yatırımlarını artıracaklardır. Konut fiyatlarındaki artış oranı büyüdükçe, diğer bir ifade ile konut rantı yükseldikçe daha fazla konut inşa edilmektedir. Konut yatırımlarının getirisinin yükselmesi diğer sektörlerdeki yatırımların hızının azalmasına yol açacaktır. Bu durum aslında konut sektörünün üretime tahsis edilen kaynaklardan daha fazlasını alması demektir. İktisatçılar tarafından “dışlama” olarak adlandırılan bu etkinin sonucunda sanayi ve hizmetler gibi verimi yüksek sektörlerle yapılacak olan yatırımların bir kısmı konut yatırımlarına kayacaktır.

Yukarıda açıklanan dışlama etkisinin temel nedeni yatırımların getirileri arasındaki farktır. Konut yatırımlarının nispi getirileri arttığında kâr amacı ile faaliyet gösteren özel sektör firmaları yatırımlarını konut sektörüne kaydıracaklardır. Bu ise ekonomideki kaynakların daha fazla bir kısmının konut sektörüne kayması anlamına gelmektedir. Bu etki hemen bugünden yarına ortaya çıkan bir etki değildir. Söz konusu dışlama etkisinin ortaya çıkabilmesi için konut yatırımının getirisinin uzun dönemde istikrarlı

Şekil 3: Yatırım Alternatiflerinin 2010-2015 Döneminde Yıllık Ortalama Getirileri



(*) Sanayi getirisi İSO-500 firmalarının asıl faaliyetlerinden elde ettikleri karlardan elde edilmiştir. Sadece 2014 yılını içerir.
Kaynak: TÜİK, SPK, BİST, ve İSO verilerinden hesaplanmıştır.

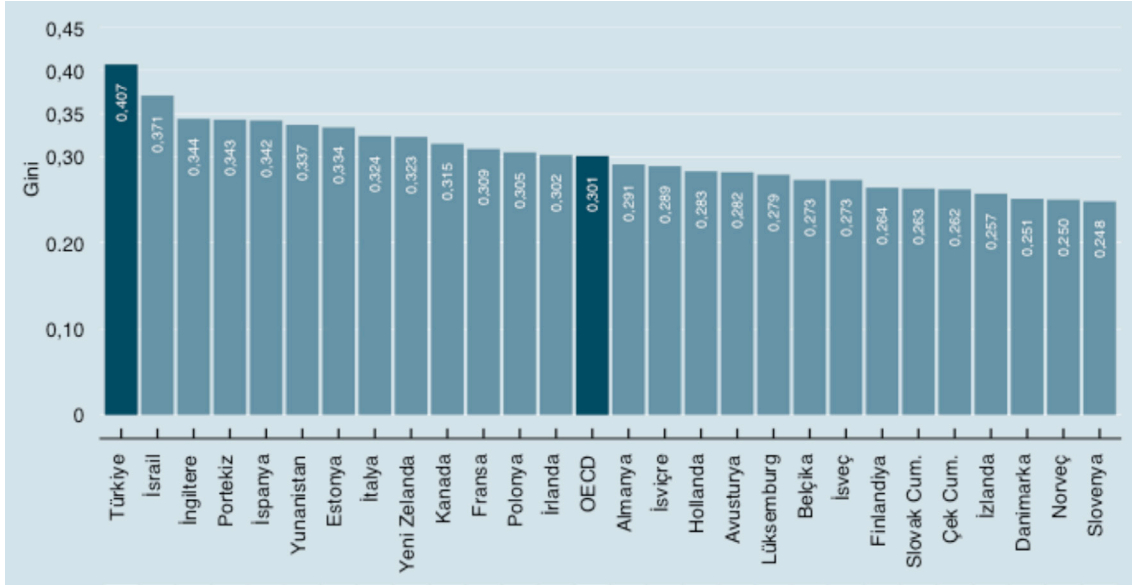
bir şekilde artması veya konut dışı yatırımların getirisinin üzerinde kalması gerekir. Kâr amacı ile faaliyet gösteren özel sektör firmaları uzun süreli yüksek getiriler gördükleri durumda sanayi veya hizmetler sektöründen çıkarak inşaat sektörüne girerler. Bu durum çok önemli bir kaynak tahsisatı problemine yol açar. Çünkü konut, diğer yatırım türleri ile karşılaştırıldığında üretken bir yatırım değildir. Bu nedenle konuta gereğinden fazla yatırım yapılması, çok daha üretken olan ve sürdürülebilir kalkınma için hayati önem taşıyan alanlara daha az yatırım yapılması anlamına gelecektir.

Böyle bir durum Türkiye için geçerli olabilir mi? Bu soruya yanıt aramak için konut sektöründeki getirinin diğer sektörlerle karşılaştırmasına bakılabilir. Fakat sektörler bazında getiri rakamları maalesef mevcut değildir. Diğer bir yöntem olarak özel sektör firmalarının alternatif fon kullanımlarının getirilerine bakılabilir. Özel sektör fonlarının başlıca alternatif kullanımlarının getirileri ŞEKİL 3 ile verilmiştir. Bu grafikte Ocak 2010 ile Ocak 2015 dönemindeki yıllık nominal ve reel getiriler gösterilmiştir. Reel getiriler TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır. Burada

amaç diğerlerinin getirisini konut yatırımının ile karşılaştırmak olduğu için getiri oranları hesaplanırken sanayi yatırımı hariç her bir yatırım aracının Ocak 2010 tarihinde satın alındığı ve Ocak 2015 tarihine kadar elde tutulup bu tarihte satıldığı varsayılmıştır. Konutun yıllık getirisi ilgili dönemdeki ortalama kira getirisini de içermektedir. Ortalama kira getirisi konut fiyatının % 4'ünden az değildir. Sanayi yatırımlarının getirisi için İstanbul Sanayi Odası'nın (İSO) "Türkiye'nin 500 Büyük Sanayi Kuruluşu-2014" isimli araştırmasındaki veriler kullanılmıştır. Sanayi yatırımlarının getirisi hesaplanırken 500 büyük sanayi kuruluşunun 2014 yılındaki asıl

Konut fiyatlarındaki artış oranı büyüdükçe, diğer bir ifade ile konut rantı yükseldikçe daha fazla konut inşa edilmektedir. Konut yatırımlarının getirisinin yükselmesi diğer sektörlerdeki yatırımların hızının azalmasına yol açacaktır.

Şekil 4: OECD Ülkeleri Gini Katsayısı Değerleri, 2011



Not: Vergi ve transferler sonrası harcanabilir gelir. Kaynak: OECD.

faaliyet kârları kullanılmıştır. Diğer bir ifade ile asıl faaliyet alanının dışındaki kârlar dâhil edilmemiştir. DİBS (Devlet İç Borçlanma Senetleri) getirileri elde edilirken iki yıllık kuponlu hazine tahvillerinin satın alınarak vadeye kadar tutulup sonra elde edilen anapara ve getiri ile tekrar iki yıllık kuponlu hazine tahvili alındığı varsayılmıştır. ŞEKİL 4'deki grafiğe göre, elindeki fonları konut sektöründe değerlendirenlerin beş yılda elde ettiği yıllık nominal getiri % 28,1 olmuştur. Aynı dönemdeki yıllık reel getiri ise % 18,1 olarak gerçekleşmiştir. Bu getiri oranı diğer alternatifler arasında en yüksek getiri sağlayan devlet iç borçlanma senetleri (hazine bonusu) ve hisse senetlerinin (BİST-100) getirilerinden çok daha yüksektir. Sanayi yatırımlarının 2014 yılı ortalama nominal getirisi % 6,4 olurken, bu yatırımlar reel olarak % 1 zarar ortaya çıkarmıştır. Konut piyasasındaki bu yüksek getirinin beş yıl gibi uzun bir süre boyunca devam etmesi konut yatırımlarının konut dışı yatırımları dışlamasına neden olmaktadır.

Yenilik ve ar-ge temelli yatırımların teşvik edilmesinde en önemli faktörlerden biri fon bulma maliyetlerinin düşük olması ve bu yatırımların nispi getirilerinin yüksek olmasıdır. Konut yatırımlarına olan talebin artışı yenilikçi sektörler için fonların doğrudan maliyetlerini artırmasının yanında, fon kullanmanın fırsat maliyetini de artırmaktadır. Bu durum söz konusu sektörlerde yatırım yapacaklar için geliştirilen teşvik programlarının boşa çıkması anlamına gelmektedir.

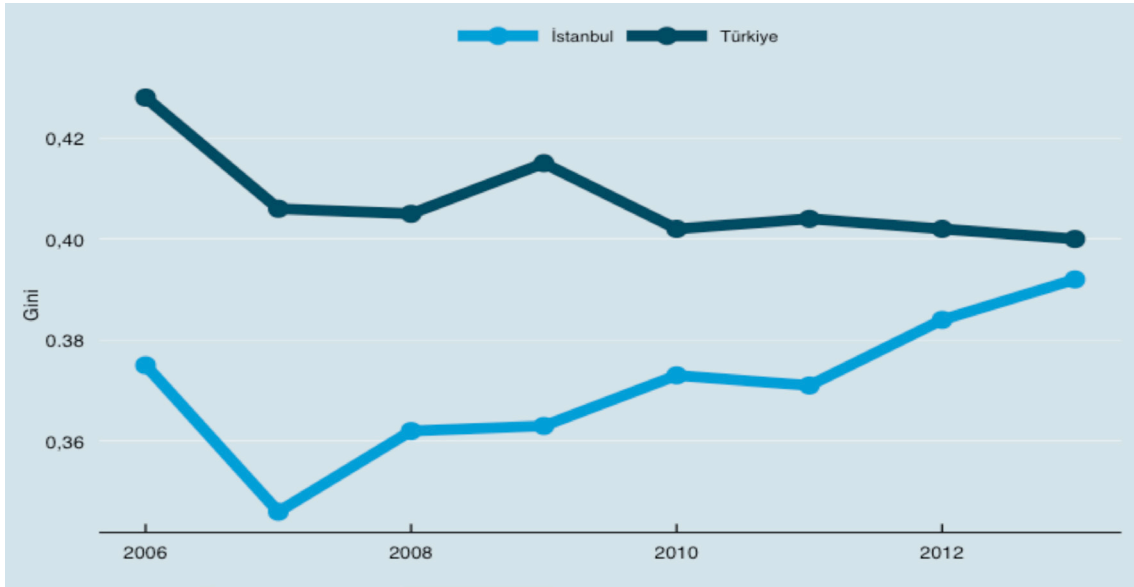
Yenilik ve ar-ge temelli yatırımların teşvik edilmesinde en önemli faktörlerden biri fon bulma maliyetlerinin düşük olması ve bu yatırımların nispi getirilerinin yüksek olmasıdır. Konut yatırımlarına olan talebin artışı yenilikçi sektörler için fonların doğrudan maliyetlerini artırmasının yanında, fon kullanmanın fırsat maliyetini de artırmaktadır. Bu durum söz konusu sektörlerde yatırım yapacaklar için geliştirilen teşvik programlarının boşa çıkması anlamına gelmektedir.

2006-2011 döneminde Türkiye genelindeki gelir dağılımında yavaş da olsa aşağı yönlü bir eğilim söz konusudur. Buna karşılık ilgili dönemde konut fiyatlarının en fazla arttığı il olan İstanbul'daki gelir eşitsizliği artarak Türkiye geneline yaklaşmıştır.

Konut fiyatlarındaki artışların gelir eşitsizliği üzerindeki etkisi

Konut fiyatlarındaki uzun dönemli artışların etkisi kaynak tahsisatı ile sınırlı değildir. Bunun yanında birçok sosyal ve ekonomik sonuçlara yol açabilmektedir. Bunlardan en önemli ve

Şekil 5: Türkiye ve İstanbul için Gelir Gini Katsayısının Zaman İçindeki Gelişimi



Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2006-2013

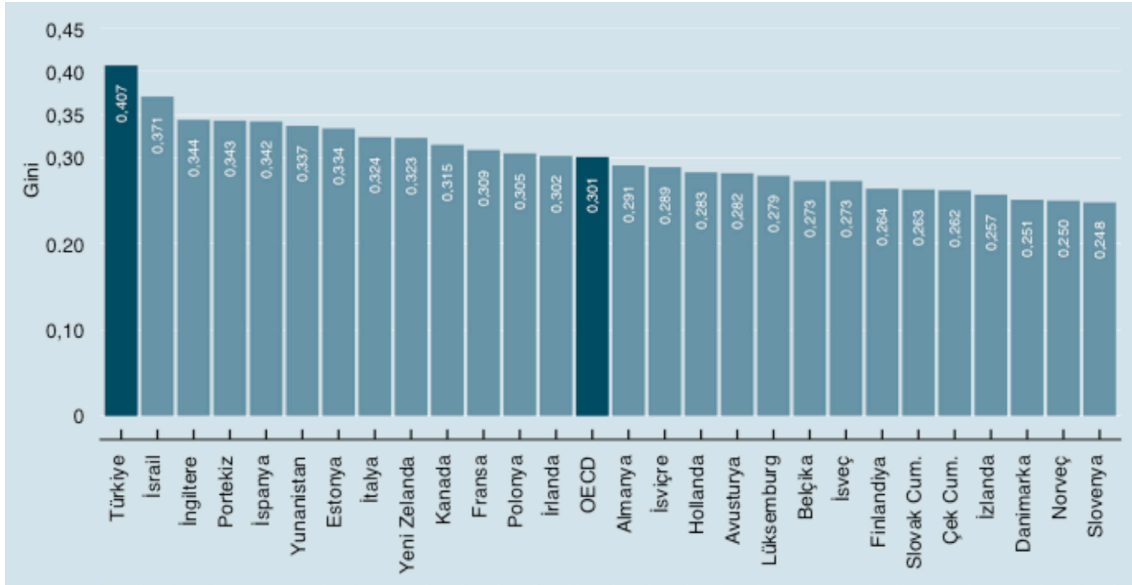
güncel olanlarından biri, gelir dağılımındaki eşitsizliktir. Gelir eşitsizliği, üretilen gayrisafi millî hasıladan ülkedeki vatandaşların eşit pay alamamasıdır. Türkiye millî gelirin en eşitsiz dağıldığı OECD ülkelerinden biridir. Gelir dağılımının çeşitli göstergeleri arasında en yaygın kullanılanı Gini ("cini" olarak okunur) katsayısıdır. Gini katsayısı 0 ile 1 arasında değişen bir sayıdır. Bu katsayının 0 olması tam bir eşitliği gösterir. Bu nedenle Gini katsayısının düşük olması gelir eşitsizliğinin de düşük olması anlamına gelir. 2011 yılı için OECD ülkelerinin Gini katsayıları ŞEKİL 4 ile verilen grafikte görülmektedir. Görüldüğü gibi Türkiye'nin Gini katsayısı 0,40 ile OECD ortalaması olan 0,30 değerinin oldukça üzerindedir. Gini katsayısının zaman içerisindeki gelişimi ise ŞEKİL 6 ile verilmiştir. Görüldüğü gibi 2006-2011 döneminde Türkiye genelindeki gelir dağılımında yavaş da olsa aşağı yönlü bir eğilim söz konusudur. Buna karşılık ilgili dönemde konut fiyatlarının en fazla arttığı il olan İstanbul'daki gelir eşitsizliği artarak Türkiye geneline yaklaşmıştır.

Son yıllarda özellikle gelişmiş ülkelerdeki resmi vergi kayıtlarına dayanan verilerin araştırmacılara açılması ile gelir ve servet dağılımı ile ilgili önemli bulgular elde edilmiştir. Bu verileri

tarihi veriler ile birleştiren önemli araştırmalar gerçekleştirilmiştir. Bu alanda çalışan birkaç önemli araştırmacıdan biri olan Fransız iktisatçı Thomas Piketty'nin 2014 yılında yayımlanan ve ekonomik eşitsizlikleri ele alan kitabı "Capital in the Twenty-First Century" başlıklı kitabı büyük bir yankı uyandırmıştır. Piketty kitabında kapitalist bir ekonomide uzun dönemde servetin (sermayenin) getiri oranının ekonomik büyüme oranını kaçınılmaz olarak geçeceğini, bunun ise millî gelirden sermayeye giden payın giderek artmasına yol açacağını iddia etmektedir (2014). Piketty'nin açtığı tartışmalar iktisatçıları bu konuda daha fazla araştırma yapmaya

Sermayenin millî gelirden aldığı paydaki artışın neredeyse tamamı konut servetinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle gelir ve servet dağılımına önem veren politika yapımcıların barınma hizmeti maliyetlerini, diğer bir ifade ile kiralar ve konut fiyatlarını erişilebilir seviyelerde tutacak politikalar geliştirmeleri gerekmektedir.

Şekil 6: Kira gelirlerinin gelir dilimlerine göre dağılımı, 2013



Kaynak: TÜİK, HBA verilerinden hesaplanmıştır.

yöneltmiştir. Bu iktisatçılardan Matthew Rognlie, Piketty tarafından işaret edilen gelir ve servet dağılımındaki eşitsizlikteki artışın en önemli kaynağının konut serveti olduğu sonucuna varmaktadır (2015). Buna göre II. Dünya Savaşı sonrası küresel çapta gözlemlenen sermayenin millî gelirden aldığı paydaki artışın neredeyse tamamı konut servetinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle gelir ve servet dağılımına önem veren politika yapımcıların barınma hizmeti maliyetlerini, diğer bir ifade ile kiralar ve konut fiyatlarını erişilebilir seviyelerde tutacak politikalar geliştirmeleri gerekmektedir.

Konut servetinin toplumdaki gelir grupları arasında eşit dağılmadığını kira gelirlerinin dağılımına bakarak görmek mümkündür. ŞEKİL 6'da Türkiye'deki aynı veya nakdi kira gelirlerinin % 20'lik gelir dilimleri arasında nasıl dağıldığı görülmektedir. Buna göre en düşük gelir gurubunu oluşturan birinci % 20'lik grup toplam kira gelirlerinden sadece % 1,97'lik bir pay almaktadır. "Düşük gelir" olarak sınıflandırılan ikinci gelir diliminin kira gelirlerinden aldığı pay % 4,52'dir. Orta gelir dilimindeki hane halkları kira gelirlerinin % 8,22'sini alırken yüksek gelir dilimi için bu pay % 16,72 olmuştur. En yüksek gelir grubu ise kira gelirlerinden en yüksek

payı almaktadır. Bu gelir grubunun kira gelirlerinden aldığı pay % 68,57 olmuştur. Oldukça adaletsiz olan bu gelir dağılımı, konut servetinin miras yoluyla bir sonraki nesle aktarılması ile daha da çarpık bir hâle getirmektedir.

Sonuç ve öneriler

Konut piyasasındaki gelişmelerin ekonominin bütününe etkilediği gerçeği son küresel ekonomik krizle birlik bir kez daha anlaşılmıştır. Fakat konut piyasasındaki gelişmelerin ekonomi üzerindeki etkileri değerlendirilirken sadece kısa dönem etkilere odaklanılmaktadır. Bu politika notunda vurgulanmaya çalışılan iki temel husus vardır. Bunlardan ilki konut piyasasının uzun dönemdeki etkilerinin çok daha önemli olduğu ve bu konu değerlendirilirken kısa dönem etkilerden ziyade uzun dönemli etkilere odaklanması gerektiği hususudur. Sözü edilen uzun dönemli etkilerin en önemlilerinden biri konut fiyatlarındaki artışların uzun dönemde kaynak tahsisatını olumsuz etkileyerek sürdürülebilir ekonomik büyümeye zarar vermesidir. Konut fiyatlarındaki artışların uzun dönemde ikinci olumsuz etkisi gelir dağılımı üzerinde olmaktadır.

Altı çizilmeye çalışılan ikinci husus ise ulusal veya yerel düzeyde her türlü politika oluşturulurken konut piyasalarına muhtemel etkilerinin göz önünde tutulması gerektiğidir. Bu açıdan bakıldığında önemli bir yanılğı, konut piyasasının sadece ulusal boyuttaki konut politikalarından etkilendiğidir. Belediyeler düzeyindeki her türlü imar düzenlemesi ve projelerden, ulusal düzeydeki çok çeşitli alanlardaki politikalar konut piyasalarına çeşitli şekillerde etki yapmaktadır. Bu etkiler konut arzının kısıtlanması ve/veya konut talebinin artması şeklinde gerçekleştiğinde konut fiyatlarının artmasına yol açabilmektedir. Bu şekilde uzun süre artış trendi gösteren konut fiyatları burada ele alınmayan sosyal ve ekonomik maliyetler ortaya çıkarmasının yanı sıra yukarıda vurgulanan olumsuzlukları da ortaya çıkarmaktadır.

Konut talebi üzerindeki önemli etkilerden biri yerel politikalar. Yerel imar düzenlemelerinin konut talebine olan etkileri imar düzenlemesinin gerçekleşmesi ile değil bu konuda beklenti oluşmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kamuoyunda tartışılan kentsel rant vergisi gibi politikalar umut vermektedir. Bununla birlikte bu gibi politikaların etki analizlerinin yapılması da önem taşımaktadır.

Konut piyasası üzerinde sadece yerel politikalar değil, ulusal politikaların da önemli etkileri söz konusudur. Doğrudan konut piyasasını hedefleyen politikadaki hâkim bir perspektif, konut sahipliğinin hane halkı tasarruflarını artırmada olumlu olduğuna ilişkindir. Konut sahipliğinin Türkiye’de çok düşük olan hane halkı tasarruflarını artırıcı bir faktör olarak görülmesi yanlıştır. Hane halklarının konut alımlarının toplam hane halkı tasarrufu üzerindeki etkileri belirsizdir. Bu konuda yapılan araştırmalar konut sahipliğinin hane halkı tasarruflarını azalttığını göstermektedir. Yüzde 67’den fazla olan konut sahipliği oranı ile konut sahipliğini teşvik eden politikalar hane halkı tasarruflarını azaltacaktır. Kaldı ki, bunun, tek başına hane halkı servetindeki artıştan ziyade, ekonomideki kaynak dağılımı üzerindeki etkisinin daha önemli olduğu unu-

tulmamalıdır. Bu konudaki ulusal politikalar oluşturulurken, temel olarak konut yatırımını en cazip uzun dönemli yatırım aracı olmaktan çıkaracak politikalara odaklanılmalıdır. Konutun uzun dönemdeki nispi getirisinin azaltılarak cazip bir alternatif olmaktan çıkarılmasının önemli bir ayağı finansal piyasalardır. Bu doğrultuda finansal piyasaların derinleştirilmesine, uzun dönemli yatırım araçlarının çeşitliliğinin artırılmasına ve dolayısıyla piyasaların daha istikrarlı hâle getirilmesine yönelik politikalar geliştirilmelidir. Bu şekilde finansal piyasalara katılım artacak ve konuta önemli bir alternatif olacaktır. Bu noktada Türkiye için özellikle İslami finansal araçların çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Bu araçlar doğaları itibarıyla spekülasyon ataklardan daha az etkilenmektedir. Bu nedenle uzun dönemli yatırımlar için hane halklarına önemli bir alternatif sunma potansiyeline sahiptir.

Sadece doğrudan konut piyasasını hedefleyen politikalar değil, birçok farklı alanda uygulanan politikalar da olarak konut piyasasını etkilemektedir. Bu nedenle, her türlü politika tasarımı da, bu politikaların konut piyasaları üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Bölgesel gelişmişlik farklarını, demografik hareketleri, sosyal yapıyı ve makroekonomik istikrarı etkileyen bütün politikalar konut piyasaları üzerinde az veya çok etkilidir. Bu gibi alanlarda uygulanacak politikaların uzun dönem etkilerinin sağlıklı olarak öngörülebilmesi için söz konusu politikaların “kanıta dayalı”, yani bilimsel araştırmalardan elde edilen bulgulara dayalı olarak oluşturulmaları gerekmektedir.

Kaynaklar

Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century*. Cambridge: Belknap Press.

Rognlie, M. (2015, 12 Mart). Deciphering the fall and rise in the net capital share. *Brookings Papers on Economic Activity*. Konferans taslağı. http://www.brookings.edu/~media/projects/bpea/spring-2015/2015a_roggnlie.pdf adresinden 12 Haziran 2015 tarihinde edinilmiştir.

Taşdemir, M. ve Dama, A. (2015). *Konut Rantının Ekonomik ve Sosyal Maliyetleri*. İTO Araştırma Raporu. Basım aşamasında.

