



10 Nisan 2019

## **Satılmayan konut stoku 2 milyon 171 bine ulaştı.**

İnşaat Mühendisleri Odası (İMO) Ankara Şubesi tarafından yayımlanan son rapora göre, Türkiye genelinde satışı yapılmamış toplam 2 milyon 171 bin adet konut stoku bulunmaktadır. Bir ülkede ihtiyacının üzerinde konut üretilmesi, kaynaklarının kötü kullanılmış olması anlamına gelir. Etkilediği ve harekete geçirdiği alanların genişliği de göz önüne alındığında konut üretimi, her ülke için üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Ülkemizde uzun yıllardır uygulanan ekonomi politikalarının araçlarından biri olarak kullanılan konut üretimi, ne yazık ki sonuçları itibariyle uygulanan politikaların herhangi bir plan ve programa sahip olmadığı en önemli kanıtlarından birisidir.

AKP iktidara gelmesini takiben, vatandaşları ev sahibi yapıyoruz görüntüsü altında borçlandırmak ve rant ekonomisini yaratmak amacıyla, konut üretimine çok özel bir önem verdi. Bu yönde bir yandan TOKİ 'yi kullanırken, bir yandan da üretimi ekonomisi yerine "beton ekonomisi"ne özel önem vermeye başladı. Bu amaçla, bütün kentlerde imar planlarını değiştirdiler, bazı bölgelerde emsal oranlarını artırdılar, Manhattan kuruyoruz diye çok sayıda gökdelenlere izin verdiler, alışveriş merkezlerini (AVM) destekleyip esnafın batmasına neden oldular, bankacılık sektörünün konut kredilerine özel önem vermesini sağladılar, sağlanan yüksek rant sonucu başta sanayiciler olmak üzere herkesi müteahhit yaptılar. Bir yandan tamamlanamayan inşaatlar, diğer yanda satılmayan konutlar ve hatta kredi taksitlerini ödeyemediği için bankaların el koyduğu evler. İşte konut sektörünün bugün geldiği nokta budur.

## **Satılmayan konut stoku inanılmaz boyutlara ulaştı.**

Rapora göre, 2013-2018 yılları arasında yapı ruhsatı verilmiş, kullanıma hazır hale gelmiş, yapı kullanım izin belgesi almış ve ilk el konut satışı gerçekleşmiş konut sayısından hareketle yapılan hesaplamalara göre;

- Ankara'da satışı yapılmamış toplam 110.000 konut stoku bulunmakta olup, Ankara'da yıllık ortalama 55.000 konutun ilk el satışı gerçekleştiğine göre, önümüzdeki 2 yıl içinde herhangi bir yeni konut inşasına başlanmasa dahi, başkentte satışı gerçekleşecek yeterli sayıda konut stoku bulunmaktadır.
- İstanbul ilinde satışı yapılmamış toplam 490.000 konut stoku bulunmakta olup, İstanbul'da yıllık ortalama 110.000 konutun ilk el satışı gerçekleştiğine göre, önümüzdeki 4 yıl içinde herhangi bir yeni konut inşasına başlanmasa dahi, ülkenin en büyük şehrinde satışı gerçekleşecek yeterli sayıda konut stoku bulunduğunu göstermektedir.
- Türkiye genelinde ise, satışı yapılmamış toplam 2.171.232 konut bulunmaktadır. 2013-2018 dönemi baz alındığında Türkiye'de yıllık ortalama 602.000 konutun ilk el satışı gerçekleşmektedir. Bu da global bir bakışla Türkiye'de 3 yıl içinde herhangi bir yeni konut inşasına başlanmasa dahi, satışa sunulacak yeterli sayıda konut bulunduğunu göstermektedir.

## Ne yapmalı?

Konut üretimi, ekonominin tarım, sanayi ve hizmetler olarak ayrılan dağılımında hizmetler alanında yer almaktadır. Bu yönüyle konut üretimine ekonominin “itici gücü” görevi yüklenemez ve konut üretimindeki plansızlık bu amaçla savunulamaz. Konut üretimi ihtiyaç temellidir. Türkiye’de son 6 yıllık dönemde ihtiyaçlara uygun olmayan sayıda konut üretiminin gerçekleştiği ve yine ihtiyaçlardan bağımsız konut üretimine izin verildiği açıkça görülmektedir.

Konut sektöründe ihtiyaçları temel alan bir yaklaşım ve planlamayla müdahale edilmediği müddetçe, kâr ve rant odaklı konut üretimleri ile yaratılacak âtil stok gün geçtikçe artmaya devam edecektir. Oluşan stok, üretiminde kullanılan hem malzeme, araç, gereç, hem de emek olarak ülke kaynağının yanlış kullanımını ve zararınıdır. İhtiyacın üzerinde yapılan, kâr ve rant odaklı alanlarda yapılan ve satılmayan konutları yapan firma-şirketler bu zararlardan kurtarılırsa bile, ülke bütünü açısından oluşan zarar, makro planda zarar hanesinde durmaya devam edecektir.

Ve ne yazık ki ülkemizdeki konut üretimi halen desteklenmeye devam edilmektedir. 5393 sayılı Kanunla Kentsel dönüşümlerde, 6306 sayılı Kanunla Afet riskli alanlarda verilen muafiyetler de bu desteğin parçalarıdır. Nitekim, 2017’de 1 milyon 409 bin konut satışı ile rekor kırıldı. Bunda elbette Emlak Konut GYO öncülüğünde başlatılan 240 ay vade gibi ilk olma özelliği taşıyan kampanyaların olumlu etkisi oldu, ancak asıl etki tapu harcında indirim, KDV’de indirim ve damga vergisinden muafiyet gibi yasal düzenlemelerle geldi.

Nüfusunun %55’i 30 yaşın altında ve yıllık ortalama %1,4 nüfus artışı olan 82 milyonluk bir ülkenin elbet konut üretimi ihtiyacı bulunmaktadır. Ancak bu ihtiyacın karşılanması, bütüncül bir planlamanın parçası olmadığı müddetçe, çarpık kentleşmeden, yurt içi göçlere kadar uzanan birçok olumsuzluğun sürdürücüsü ve yeni sorunların yaratıcısı olacaktır. Toplumsal bir sorun haline gelmiş olan konut sorunu yine toplumsal ve kapsamlı politikalar ekseninde tartışılmalı ve bu bağlamda çözüme kavuşturulmalıdır. Bu çerçevede, kent planlamasında halkın barınma hakkı ve ihtiyaçları üzerinden yeni düzenlemeler yapılmalı, halkın talep ve istekleri hukuki altyapıya dahil edilmelidir. Kentin planlaması, var olan ve olabilecek sorunların çözümüne imkân verecek şekilde yeniden ele alınmalı ve bu konuda TMMOB ve İMO’nun birikimlerinden faydalanılmalıdır.

Ülkenin kaynaklarının dağılımında konut sektörü hak ettiği payı almalı, ancak ülke ekonomisi konut sektörü üzerine kurgulanmamalıdır. Konut sektörünün tarım ve sanayi’nin aleyhine büyümesini sağlayan politikalara süratle son verilmelidir. Ülkemizde tarım arazilerinin korunması ve kullanılmasına dair çok sayıda yasal düzenleme bulunmaktadır. Söz konusu mevzuat harfiye uygulanmalı ve tarım arazilerinin amaç dışı kullanımını teşvik eden, konut yapımına açan uygulamalar sona erdirilerek, tekrar edilmemelidir.

Son olarak, 31 Mart 2019 Mahalli İdareler Seçimleri sonuçlarına göre başta İstanbul ve Ankara olmak üzere birçok Büyükşehir Belediyesinin kaybedilmesi sonrasında, İktidarın belediyelerin imar yetkisine tırpan getireceği, hazırlayacağı çevre düzeni planlarıyla belediyelerin ellerini kollarını bağlayacağına dair haberler medyada yer almaya başlamıştır. Bu noktada İktidara, böyle bir adımın mevcut sorunların artmasına neden olacağını hatırlatarak, bu yönetime kesinlikle başvurulmamasını öneriyoruz.