

Keyifli Okumalar Dileriz

Binlerce kategoride milyonlarca PDF e-kitap, ders kitapları, dergiler ve romanlara platformumuz üzerinden ücretsiz ulaşabilirsiniz.

RESMİ WEB SİTEMİZ

<https://rantey.org>

Yedek ve Duyuru Kanallarımız

Sitemize erişim engeli gelmesi veya adres değişikliği durumunda aşağıdaki kanallardan güncel giriş adresine erişebilirsiniz:

- Telegram: <https://t.me/birkitapbir>
- WhatsApp Kanalımız : <https://whatsapp.com/channel/0029VbDHv8uE50Us4lvMoc0Y>

KONUT KRİZİ: NEREDEN NEREYE?

MUSTAFA
SÖNMEZ



Ücretsiz PDF olarak Alınabilir <https://tr.tmmob.org>

ANKARA ŞUBESİ





MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ
MimAR-GE ve Dökümantasyon Merkezi Yayını -1

Yayın Sahibi: TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Adına
Tezcan Karakuş Candan

Yayın Tarihi
7 Şubat 2020

Yayına Hazırlayan
Mustafa Sönmez

Tasarım ve Uygulama
Saadet Sönmez Gül

Kapak Tasarım: Nihal Evirgen

Baskı
Çağhan Ofset Matbaacılık San. ve Tic. Ltd. Şti.

ISBN: 978-605-01-1344-0

** Bu kitabın her hakkı saklı olup, kaynak gösterilerek yapılacak alıntılar dışında, yayıncının izni olmadan hiçbir yolla çoğaltılamaz.*

Ücretsiz PDF Kitap Arsivi - <https://rantey.org>

ÖNSÖZ

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, kent ve mimarlık çalışmaları çerçevesinde kentte yaşanan gelişmeleri altyapı ve üstyapı öğeleri ile bütüncül olarak ele almak ve yeni dönem çalışmalarına kaynak oluşturmak amacıyla bilgi üretimini ve güncel yorumlamasını önemsemekte ve uzmanlarla birlikte araştırma belgeleri yayınlamayı hedeflemektedir.

Son yirmi yılın en önemli konu başlıklarından olan konut sorununun nereden nereye geldiğini istatistiki bilgilerle ele alan, mimarlık ortamına ve pek çok farklı disipline yeni çalışma alanı açan bu yayın, ekonomist Mustafa Sönmez tarafından Mimarlar Odası Ankara Şubesi Araştırma Geliştirme ve Dokümantasyon Merkezi için hazırlanmıştır.

Planlama süreçlerinden arazi paylaşımına, projelendirme sürecinden uygulamasına ve giderek değişen, dönüşen inşaat sektörü ile bir işletim sistemine dönüşen konut üretim yöntemlerine kadar; ihtiyaçtan yatırım aracına dönüşen ve finans ilişkileri ile doğrudan belirlenen konut politikalarının ekonomi politikasına yönelik bir giriş sağlayan ve “Kim için, ne için konut?” sorusunu önümüze koyan bu yayının daha geliştirici ve derinleştirici tartışmalara olanak sağlaması dileğiyle, iyi okumalar.

Saygılarımızla.

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi
45.Dönem Yönetim Kurulu

Özet

Türkiye'nin özellikle son 20 yılına damgasını vuran konutta metalaşma, ticarileşme, sermaye birikimi sürecinin asli aktörü oldu. Barınma hakkı üstünden birikim çarkları döndürüldü. Ne var ki, bir süre sonra, tekleyen çark, ekonomiyi, "konut krizi" olarak yüzeye vuran bir biçimde teklemeye, tıkanmaya götürdü. İçinden geçmekte olduğumuz zaman dilimi, bu serüvenin nereye evrileceğinin de pek bilinmediği bir süreci yansıtmaktadır.

2000'li yıllara damgasını vuran konut üretimi odaklı büyümeye rağmen, ülkedeki gelir bölüşümünün büyük eşitsizlik içeren yapısı sonucu, hanelerin önemli bir kısmı mülk konuttan mahrum ve kiracı durumunda.

En yoksul yüzde 20'yi oluşturan kesim, konut, barınma ihtiyaçları için bütçelerinin yüzde 31,5'ini ayırmak zorunda.

Hanelerin yaşadıkları konutların kalitesi de çok sorunlu.

Türkiye genelinde 2019 Eylül ayında ortalama aylık kira, 984 TL. Bu, asgari ücretin yarısına yakın.

Türkiye’de AKP iktidarının 2003 yılından 2018 başına kadarki zaman dilimi için “Konutun Pembe Zamanları” demek mümkün. Bu 15 yıl boyunca özellikle büyük kentlerde, İstanbul ağırlıklı konut yapımı, tüm ekonominin sürükleyici gücü olmuştur.

Özellikle büyük kentlerde, İstanbul’da konut yatırımları, artan daire fiyatları ile hız kazandı, motive oldu.

Kentlerde artan konut talebi ve güçlenen “yatırım için konut” eğilimi, konut inşaatını 2003 sonrası başat duruma getirdi.

Alınan konut ruhsatlarının bölgelere göre dağılımı, konut yatırımlarında ilk sırayı alanın, bekleneceği gibi, rantın en yüksek olduğu, konuta yatırımın büyük prim yaptığı İstanbul olduğunu gösterdi. İstanbul’u Ankara ile İzmir izledi.

İstanbul’da rant iştahıyla, metropolün dokusunu ağır bir tahribata uğratmak pahasına, konut yatırımları hızla arttı.

İnşaat sektörünün omurgası sayılan konut sektörü, ekonominin geneline önce krize girdi ve 2018’in 3. çeyreğinden itibaren inşaat katma değerinde gerileme başladı

Konut krizi ile birlikte, inşaat sektörünün istihdamı da hızla geriledi ve iki yılda inşaatda 597 bin kişi işini kaybetti.

Konut ruhsat izinleri 2017 yılı 3. çeyreğinden itibaren sert biçimde düştü. Başlanmış inşaatların tamamlanarak kullanım, yani iskan izni alması süreci de yatay bir seyir izliyor.

2018 ortalarında yaşanan sert döviz kuru türbülansı, birçok sektör gibi, konut sektörüne girdi veren alt sektörlerin maliyetlerini de artırdı ve bu, beraberinde konut üretim maliyetlerini de tırmadı. Bu süredeki yüzde 33’lük artışlar, yarım kalmış konutların tamamlanmasının maliyetini artırırken yeni inşaatlara başlamayı da caydırıcı bir etken oldu.

Ekonomide önce durgunluk, ardından küçülme sürecine girilmesi, yeni konut satışlarında sert düşürlere yol açmıştı. Bu, özellikle 2019’un ilk 2 çeyreğinde derinden hissedildi.

Uzun bir gerilemenin ardından, 2019'un 3. çeyreğinde, hem faizlerin indirilmesi hem de konut fiyatlarının gevşemesi ile satışlar biraz kıpırdamaya başladı. Ekonomiyi toparlamak isteyen AKP rejimi, bunu konut stoklarını görece azaltmak yoluyla yapmaya çalışıyor ve en büyük şikayetin geldiği konut, özellikle markalı konut üreticileri için bazı kolaylıklar deniyor

AKP rejimi, kriz tüneline çıkışın yolunu yine konutta aramakta, Merkez Bankası yönetimine dikte ettirdiği faiz indirimleri ile konut kredisini kamu bankaları eliyle kullandırmaya, oradan da konut stoklarında erime sağlamaya çalışmaktadır. Ne var ki, bu faiz indirimlerinin kalıcılığı şüphelidir. Hem Kasım Ayı itibarıyla enflasyonda bir artış, hem de Hazine'nin iç borç geri ödemelerinin zorlamasıyla kredi faizlerinde yeneden tırmanış söz konusu olabilecek ve konut çekişli krizden çıkış, kolay olmayacağı benzetilmektedir.

Konut Hakkı ve Metalaşma

Tıpkı sağlık, eğitim gibi, bir “insan hakkı” niteliğindeki barınma ve konut hakkı, uzun zamandır kapitalizmin istismar konularından biri olarak, metalaştırılıp, ticarileştirilmektedir. Bu sorun, günümüz Türkiye’sinin de özellikle son 20 yılına damgasını vurmaya başlamış, konutta metalaşma, ticarileşme, sermaye birikimi sürecinin asli aktörü haline getirilip, barınma hakkı üstünden birikim çarkları döndürülmüş, ne var ki, bir süre sonra, tekleyen çark, ekonomiyi, “konut krizi” olarak yüzeye vuran bir biçimde teklemeye, tıkanmaya götürmüştür. İçinden geçmekte olduğumuz zaman dilimi, bu serüvenin nereye evrileceğinin de pek bilinmediği bir süreci yansıtmaktadır.

Toplumun konut hakkının birçok ulusal ve uluslararası sözleşmelere girdiğini hatırlamalıyız. Bunlardan biri, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisi’nin 25/1. maddesinde yer alır. 25/1. maddede; “Herkesin kendisi ve ailesinin sağlık ve gönenci için; beslenme giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır.” denilmektedir. 25.madde; Devlete, bu hakların sağlanmasını bir görev olarak yüklemektedir.

Avrupa Sosyal Şartı’nın 31. maddesinde ise konut hakkı şöyle yer almaktadır; “Devletler barınaktan yoksun kalma durumunu da tedricen ortadan kaldırmaya yönelik önlemler almalıdırlar. Devlet halkın kabul edilir düzeyde kentlerden yararlanabilmesini sağlamakla ve maddi olanağı dar olanlar için konut giderlerini ulaşılabilir bir düzeyde tutmakla yükümlüdür.”

Türkiye’nin 1982 Anayasası’nda ise konut hakkı şöyle geçmektedir: “Madde 57- Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

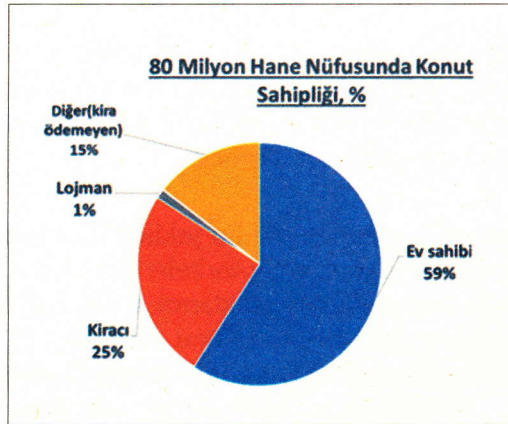
Ulusal ve uluslararası sözleşmelerde bu şekilde geçmesine rağmen, konut hakkına saygı gösterildiği, kamu otoritelerinin bu hakkın kullanılmasına dönük görevlerini hakkıyla yaptıklarını söylemek oldukça zordur. Tersine, temel hakların bile ticarete konu yapıldığı, eğitimin, sağlığın metalaşp alınır satılır, üstünden kâr edilir hale getirildiği neoliberalizm koşullarında, konut hakkı da sermaye birikiminin önemli bir aracı yapıldı. Her sınıftan hane halkının barınma ihtiyacı, gerek mülk konut edinimi gerekse kiralık konut seçeneğinde istismar konusu yapıldı. Bu,

Türkiye şartlarında özellikle büyük kentlerde, hele ki İstanbul'da 2000'li yılların sermaye birikiminin asli unsuru haline getirildi.

Özellikle Türkiye'nin yaşadığı en büyük ekonomik kriz sayılan 2001 krizi sonrası tarımda hızlanan yoksullaşma ile birlikte kentlere göç hızlandı ve bu iç göç dalgasının da etkisiyle, kentlerde yaşayan nüfus toplam nüfusun yüzde 80'ini buldu. Kentlerde konut sorunu daha da büyüdü. Kiralar daha da arttı. Özellikle İstanbul'da konut stokunun eskimiş olması, düşük kalite sorunu, depreme dayanıksızlığı, artan nüfusun konut talebi ile birleşince, ortaya devasa bir konut ihtiyacı çıktı. 2002 Kasım seçimlerinde tek başına iktidar olan Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP), 1994'te başlayan büyük belediyelerdeki iktidarının deneyimi ile ekonomik büyümede konut üretimini ana hedef olarak seçti. AKP iktidarı 2003'ten başlayarak konut odaklı inşaat sektörü lokomotifliğinde büyümenin iç ve dış koşullarını da önünde hazır bulunca, tüm kentler neredeyse birer şantiyeye döndü.

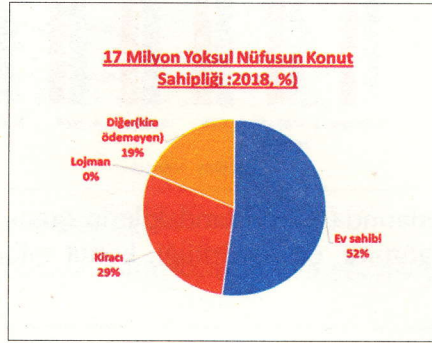
Hane Bütçesinde Konutun Payı

2000'li yıllara damgasını vuran konut üretimi odaklı büyümeye rağmen, ülkedeki gelir bölüşümünün büyük eşitsizlik içeren yapısı sonucu, hanelerin önemli bir kısmı mülk konuttan mahrum ve kiracı durumunda. Türkiye İstatistik Kurumu TÜİK'in her yıl yenilediği Gelir ve Yaşama Koşulları araştırmasının en sonuncusu (2018), Türkiye'de konut sahibi olan nüfusun, toplamın yüzde 59'u olduğunu ortaya koymaktadır.



Kaynak: TÜİK veri tabanı

Kurumsal nüfus 80 milyon olarak tanımlanırken , “yoksul” (medyan gelirin ancak yüzde 60’ına sahip olanlar) 17 milyon nüfusta, konut sahibi olanlar yüzde 52’ye inmektedir. Türkiye genelinde kiralık konutta barınanların oranı yüzde 25 iken yoksul nüfusta yüzde 29’a çıkmaktadır. Mülk sahibi ve kiracı olanlar dışında kalan ve genelde oranları yüzde 15’i bulan “Diğer kesim” ise, konut mülkü olmamakla birlikte kira da ödemeyen, daha çok ailelerinin mülkü konutta oturanları temsil ediyorlar.



Hane Harcamalarında Gıda ve Konutun Payı, 2018 %

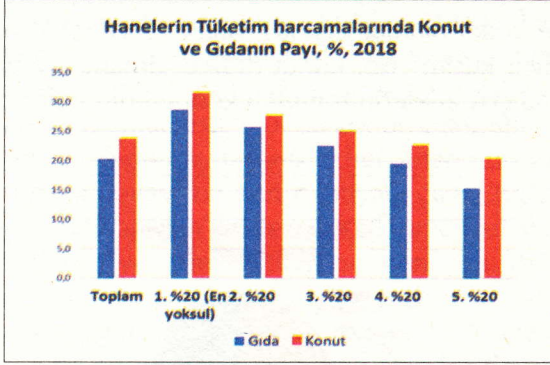
	Gıda	Konut
Toplam	20,3	23,7
1. %20 (En yoksul)	28,7	31,4
2. %20	25,8	27,6
3. %20	22,6	24,9
4. %20	19,6	22,6
5. %20	15,4	20,3

Kaynak:TÜİK veri tabanı

Yine TÜİK’in 2018 Tüketim Harcamaları Araştırması’na göre, hanelerin harcamaları içinde konuta ayırdıkları pay, genelde yüzde 24’e yakın ve gıdaya ayrılanın 3,5 puan üstünde. Ancak bu, farklı gelir gruplarında farklı boyutlarda.

En yoksul yüzde 20’yi oluşturan kesim, konut, barınma ihtiyaçları için bütçelerinin yüzde 31,5’in ayırmak zorunda. Yoksullar, gıda için de bütçelerinin yüzde 29’a yakın kısmını ayırırlar. Böylece 17 milyon, kıt bütçesinin sadece yüzde 60’ını mutfak ve barınma ihtiyaçlarına ayırmak durumunda kalmaktadır.

Hanelerin yaşadıkları konutların kalitesi de çok sorunlu. TÜİK'e göre, genelde konutların yüzde 36 ile 40'ı çatısı sızdıran, nemli, ısınamayan kalitesizlikte.



Yoksulların konutlarında bu durumdakilerin oranı yüzde 60'ı buluyor. Işık yetersizliği, gürültü, çevre kirliliği, konut sakinlerinin en az beşte birinin şikâyeti.

Sorunlu Konutlarda Yaşayanların Oranı, 2018, %		
	Genelde	Yoksul Hanelerde
Sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri vb.	36,2	58,2
Konutun izolasyonundan dolayı ısınamaması	39,6	61,9
Odaların karankı olması veya yeterli ışık almaması	18,1	26
Komşulardan veya sokaktan gelen gürültü	16,4	14
Trafik veya endüstrinin neden olduğu hava kirliliği, çevre kirliliği veya diğer çevresel sorunlar	24,8	25,4
Suç veya şiddet olayları ile yoğun bir şekilde karşılaşma	11,1	9,7

Kaynak:TÜİK veri tabanı

TÜİK'in Hanelerin Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmasına göre, konutların az da olsa, bazıları hala banyosuz, mutfaksız, tuvaleti ev dışında (Yüzde13'ü), musluk suyundan mahrum. Yoksul kesimde konutların yüzde 23'ü evde sıcak su sistemine erişemiyor.

Genelde nüfusun yüzde 25'i, yoksul kesimde yüzde 29'u kiralık konutlarda barınırken, ödedikleri kiralardan gelirlerin önemli bir kısmına tekabül ediyor. TÜİK, tüketici fiyatlarını takip ederken kiralardaki aylık tutarları

ve artış oranlarını da takip ediyor. TÜİK'e göre, Türkiye genelinde 2019 Eylül ayında ortalama aylık kira, 984 TL. Bu, 2019'da 2 bin 20 TL olan asgari ücretin yarısına yakın.

Konutlarda Yoksunluk, 2018, %		
	Genelde	Yoksul hanelerde
Banyosuz konut	1,3	4,2
Tuvalet ev içinde değil	4,3	12,9
Mutfak yok	0,8	2,5
Borulu su(Musluktan)	0,8	2,8
Sıcak su sistemi	7,2	22,9

Kaynak:TÜİK veri tabanı

Bekleneceği gibi, ortalama konut kirasının en yüksek olduğu iller İstanbul ve İzmir.

İlk 10 Bölgede Aylık Ort. Kira (TÜİK TÜFE Madde Fiyatı verisi)				
	2018 TL	2019 TL	Yıllık Artış %	Kira/Net Asg Ücr,%
İstanbul-TR10	1.204	1.339	11	66,3
İzmir-TR31	1.004	1.192	19	59,0
Türkiye	881	984	12	48,7
Gaziantep, Adıyaman, Kilis-TRC1	710	828	17	41,0
Ankara-TR51	762	823	8	40,7
Aydın, Denizli, Muğla-TR32	734	820	12	40,6
Antalya, Isparta, Burdur-TR61	733	807	10	39,9
Tekirdağ, Edirne, Kırklareli-TR21	675	765	13	37,9
Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova-TR42	684	764	12	37,8
Bursa, Eskişehir, Bilecik-TR41	668	749	12	37,1
Konya, Karaman-TR52	668	747	12	37,0
TÜFE Türkiye			20	

Kaynak:TÜİK, TÜFE verileri

Yoksullar açısından kiralık konut gideri, asgari ücrete göre çok ağır. Özellikle İstanbul'da. TÜİK'e göre İstanbul'da aylık kira Eylül 2019'da bin 339 TL. İstanbul'daki bir asgari ücretli, aylık gelirinin üçte ikisini kiraya vermek zorunda kaldı.

Kiranın asgari ücrete oranı, Türkiye ortalaması olarak yüzde 49'a yakın. İlk 10 bölge içinde en makul oran yüzde 37 ile Konya'ya ait.

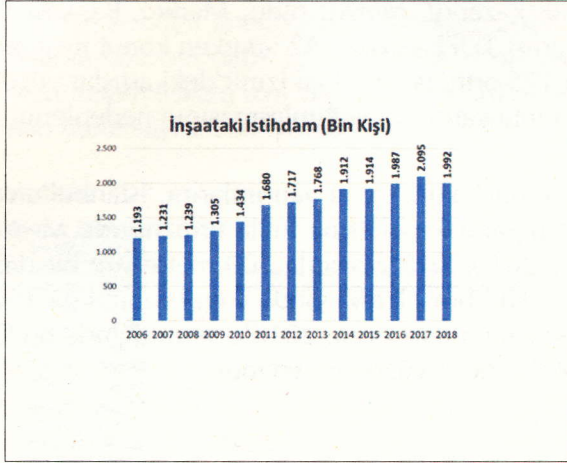
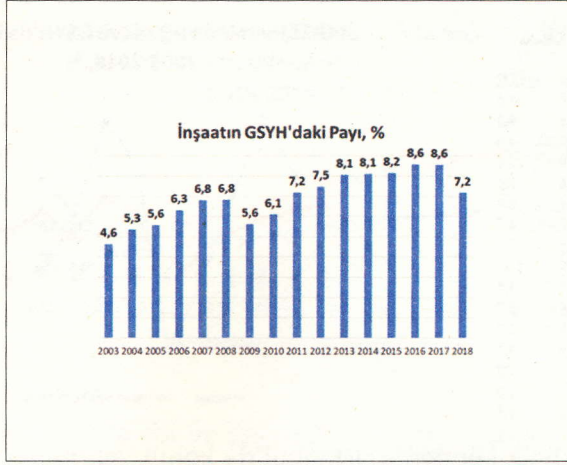
Kira artışları, yüzde 20'lik 2018 tüketici fiyat artışının 8 puan altında kaldı. Bu sonuçta, olağandışı enflasyon artışı etkili oldu denilebilir.



Konutta Pembe Zamanlar

Türkiye’de AKP iktidarının 2003 yılından 2018 başına kadarki zaman dilimi için “Konutun Pembe Zamanları” demek mümkün. Bu 15 yıl boyunca özellikle büyük kentlerde, İstanbul ağırlıklı konut yapımı, tüm ekonominin sürükleyici gücü olmuştur.

2003’den itibaren konutun omurgasını oluşturduğu inşaat sektörü, özellikle iç pazara dönük büyümede, konjonktüre göre dalgalansa da, önemli bir yer tuttu. OECD verilerine göre inşaat sektörünün toplam katma değer içerisindeki payı cari fiyatlarla 2017’de ABD’de yüzde 4,2 ve Çin’de 2015’te yüzde 6,8 büyüklükte gerçekleşti. Türkiye’de ise söz konusu oran özellikle son yıllarda artan payı ile yüzde 8 dolaylarındadır. İnşaata, gayrimenkul pazarlama ve diğer kira harcamaları eklendiğinde, geniş anlamda sektörün büyüklüğünün yüzde 16’yı aşarak imalat sanayisi katma değerine yaklaşmakta olduğu gözleniyor. İmalat sanayisi katma değeri AKP devrinde yüzde 16-17 bandında kalırken, inşaat katma değerinin payını yüzde 4,5’tan yüzde 8,5’a kadar, gayrimenkul faaliyetleri eklendiğinde payını yüzde 16’nın üstüne çıkardığı ve imalat ile farkının 3 puana kadar daraldığı gözlenmektedir.



Kaynak: TÜİK veri tabanı

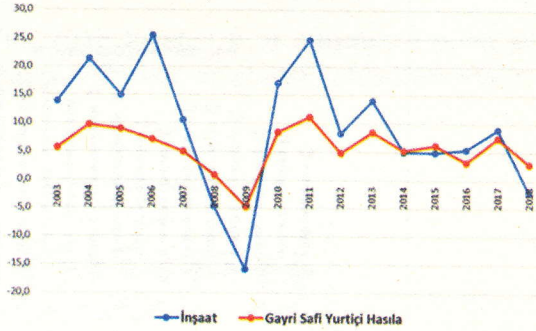
TÜİK'in verilerine göre, konut ağırlıklı inşaat sektörünün, GSYH'daki payı, AKP döneminde hızla arttı ve yüzde 9'a kadar yaklaştı. İnşaat, daha çok konut inşaatı ağırlıklı büyüme, inşaat malzemeleri sanayisini de hızlandırdı. İnşaatın toplam katma değerdeki payının AKP döneminde hızla artması, sektördeki büyümenin genel büyüme oranlarının üstüne çıkması ile oldu. AKP'nin ilk büyüme dönemi olan 2003-2007'de, genel büyüme oranlarının üstüne çıkan inşaat, 2008-2009 krizinden daha olumsuz etkilenen bir sektör olarak hatırlanırken, 2010 ve sonrasında 2013'e kadar çok yüksek büyüme hızları gerçekleştirdikten sonra 2014-2017 döneminde inşaatın, geneldeki büyüme hızına eşit bir temposu olduğu gözlemlendi.

2003-2018

Büyüme: GSYH ve İnşaat, %

	İnşaat	GSYH
2003	13,8	5,6
2004	21,3	9,6
2005	15,0	9,0
2006	25,6	7,1
2007	10,6	5,0
2008	-4,7	0,8
2009	-15,9	-4,7
2010	17,1	8,5
2011	24,7	11,1
2012	8,3	4,8
2013	14,0	8,5
2014	5,0	5,2
2015	4,9	6,1
2016	5,4	3,2
2017	9,0	7,5
2018	-2,1	2,8

AKP Döneminde İnşaat ve GSYH'da Büyüme, :2003-2018, %

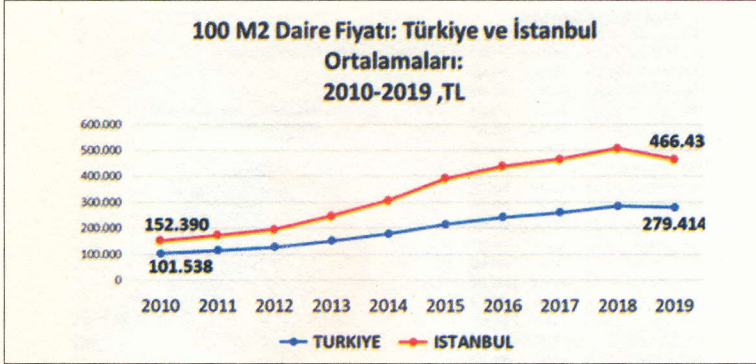


Özellikle büyük kentlerde, İstanbul'da konut yatırımları, artan daire fiyatları ile hız kazandı, motive oldu. Merkez Bankası verilerine göre, 2010-2019 arası TÜFE yüzde 142 artarken konut fiyatları Türkiye genelinde yüzde 175 arttı. İstanbul ve İzmir'deki artışlar yüzde 205 dolayında. Bu da konuta yatırımın yoğunlaşmasının nedenlerini açıklıyor.

Özellikle İstanbul rantı, konut yatırımlarını, İstanbul'un dokusunu ağır bir tahribata uğratmak pahasına hızla tırmandırdı. Merkez Bankası verilerine göre, 2010-2019 arasında 100 metrekare bir daire fiyatı Türkiye ortalaması 101 bin TL dolayında iken İstanbul'da 152 bin TL idi ve yüzde 50 dolayında fark vardı. 2018'e gelindiğinde bu fark yüzde 79'u buldu, 2019'da ancak yüzde 67'ye indi.

100 Metrekare Konut Fiyatı(TL) Türkiye ve ilk 3 Metropol

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2010	101.538	152.390	94.663	106.273
2011	113.403	174.065	103.966	118.666
2012	126.373	195.539	113.718	133.106
2013	149.661	248.114	126.316	149.814
2014	177.159	308.045	140.504	175.350
2015	214.030	392.605	161.144	205.518
2016	241.099	439.211	175.584	241.933
2017	259.862	466.387	187.372	283.389
2018	284.830	508.630	207.815	320.944
2019	279.414	466.437	213.100	323.392
2010-2019 artış,%	175	206	125	204



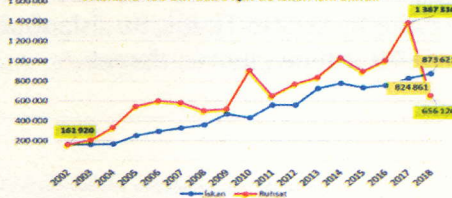
Kaynak: TCMB veri tabanı

Kentlerde artan konut talebi ve güçlenen “yatırım için konut” eğilimi, konut inşaatını 2003 sonrası başat duruma getirdi. Bu süreci, belediyelerce verilen yapı izinlerinden izlemek mümkündür. 2002-2018 döneminde yılda ortalama 682 bin daire için inşaa izni, yine yılda ortalama 495 daire için de kullanım (iskan) izni verildi. 2014, 2016 ve 2017 yıllarında ruhsat alınan daire sayısı 1 milyonun üstüne çıktı.

Konut İzinleri (Daire Sayısı)

	Ruhsat	İskan
2002	161 920	161 491
2003	202 954	162 908
2004	330 446	164 994
2005	546 618	249 816
2006	600 387	295 389
2007	584 955	326 484
2008	503 565	357 286
2009	518 475	469 981
2010	907 451	429 755
2011	650 127	556 769
2012	771 878	556 331
2013	839 630	726 339
2014	1 031 754	777 596
2015	897 230	732 948
2016	1 066 650	754 174
2017	1 387 310	824 861
2018	656 120	873 621
Yıllık ort.	682 198	495 338

Konut Yapımı 2000’li Yıllara damgasını vurdu ve yılda ortalama 682 bin daire için ruhsat alındı, yılda ortalama 495 bin daire için de iskan izni alındı.



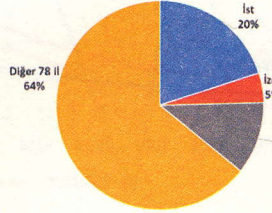
Alınan konut ruhsatlarının bölgelere göre dağılımı, konut yatırımlarında ilk sırayı alanın, bekleneceği gibi, rantın en yüksek olduğu, konuta yatırımın büyük prim yaptığı İstanbul olduğunu gösterdi. İstanbul’u Ankara ile İzmir izledi.

TÜİK verilerine göre, 2002 sonrası alınan konut ruhsatları Türkiye genelinde yıllık 682 bin daireyi bulurken, ruhsatların yüzde 20’si İstanbul konutları için alındı. Ankara yüzde 11 pay alırken İzmir’in payı yüzde 5 oldu.

Konut Ruhsatları Daire Sayısı				
YIL	İst.	İzm.	Ank.	Türkiye
2002	19.905	6.309	28.809	161.920
2003	30.816	7.531	38.134	202.854
2004	65.129	12.402	53.542	330.446
2005	126.069	21.120	86.023	546.618
2006	129.559	30.532	84.635	600.387
2007	153.032	21.394	75.607	584.955
2008	126.363	22.212	47.825	503.665
2009	105.104	20.775	53.991	518.475
2010	137.270	30.462	70.289	907.451
2011	147.399	40.301	81.480	650.127
2012	172.984	39.269	75.876	771.878
2013	166.514	39.655	79.101	839.630
2014	218.955	44.515	96.373	1.031.754
2015	200.362	41.198	63.150	897.230
2016	216.505	50.265	67.829	1.006.660
2017	261.956	77.694	103.367	1.387.310
2018	80.738	43.144	34.221	656.120
2002-2018 ort.	138.745	32.269	67.074	682.198

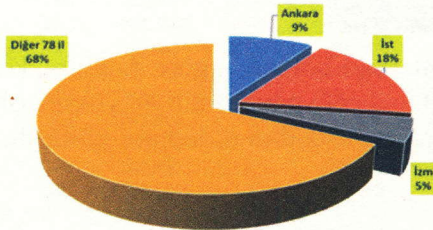
Kaynak: TÜİK veri tabanı

2002-2018 Dönemi Konut Ruhsatlarının yıllık Dağılımında Paylar, %



Konuttaki pembe zamanları yeni konut satışları verilerinden izlemek de mümkün. TÜİK'in tapu dairelerinden aldığı kayıtlardan derlediği verilere göre, 2013-2018 döneminde yılda ortalama 602 bin yeni konut satıldı. Bu daire satışlarında da İstanbul öne çıktı. Satılan dairelerin yüzde 18'i İstanbul, yüzde 9'u Ankara, yüzde 5'i İzmir konutlarıydı. Ancak unutulmamalı ki, bu veriler sadece daire sayısını içeriyor. Elde daire fiyatları olsa, satışlarda İstanbul'un payının rahatlıkla yüzde 30'ları bulduğu söylenebilirdi. Örneğin Merkez Bankası verilerine göre 2018'de Türkiye genelinde ortalama bir daire fiyatı 284 bin TL iken İstanbul'da ortalama daire fiyatı 509 TL idi. Bu, İstanbul fiyatının Türkiye ortalamasının yüzde 79 üstüne çıkması demek.

2013-2018 döneminde yılda ortalama 602 bini bulan yeni konut satışlarında İstanbul'un payı yüzde 18 iken Ankara'nın payı yüzde 9 , İzmirinki yüzde 5

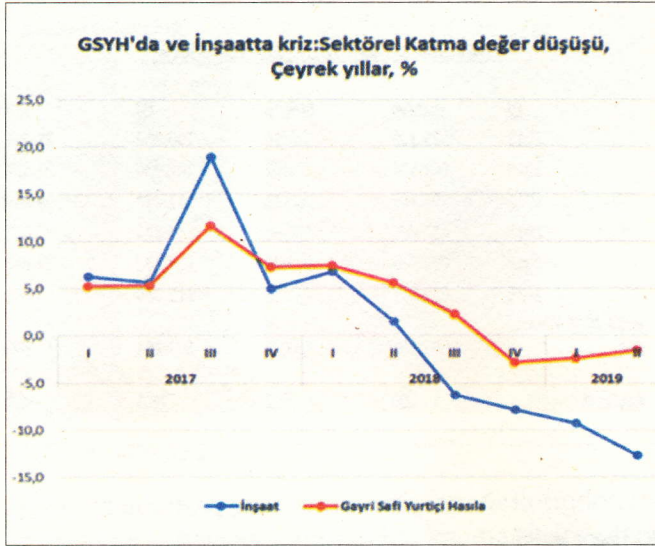


Yeni Konut Satışları:2013-2018, Daire Sayısı				
Yıl	Türkiye	Ankara	İst	İzm
2013	529.129	53.624	103.853	28.491
2014	541.554	54.202	102.936	29.357
2015	598.667	61.435	112.491	31.065
2016	631.686	58.765	110.324	32.609
2017	659.698	57.904	114.732	34.661
2018	651.572	47.945	111.230	32.872
2013-2018 Yıllık Ort.	602.051	55.646	109.261	31.509
Paylar,%	100	9,2	18,1	5,2

Konutun Krize Girişi

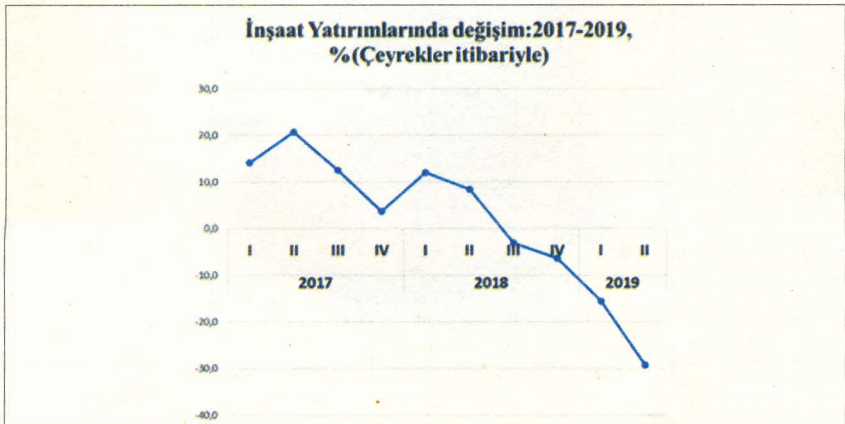
İnşaat, sektörün omurgası sayılan konut sektörü, ekonominin genelinden önce krize girdi ve 2018'in 3. çeyreğinden itibaren inşaat katma değerinde gerileme başladı. İnşaat sektöründe büyümenin 2018'in ikinci çeyreğinde yüzde 1,5'e kadar gerilemesi, devamında bir inişin gelmekte olduğu haberini verdi. Konut satışlarındaki, özellikle kredili satışlardaki sert düşüş, inşaat maliyetlerindeki çok hızlı artış, konut kredisi kullanımındaki azalma, ofislerde boşluk oranları, kira ve satış fiyatlarındaki azalmaları ortaya koyan öncü göstergeler, krize ilk giren sektörün inşaat olduğunu haber verdi.

GSYH ve İnşaat Küçülme:2017-2019, %		
	İnşaat	GSYH
2017 I	6,2	5,3
II	5,6	5,3
III	18,9	11,6
IV	4,9	7,3
2018 I	6,8	7,4
II	1,5	5,6
III	-6,3	2,3
IV	-7,8	-2,8
2019 I	-9,3	-2,4
II	-12,7	-1,5

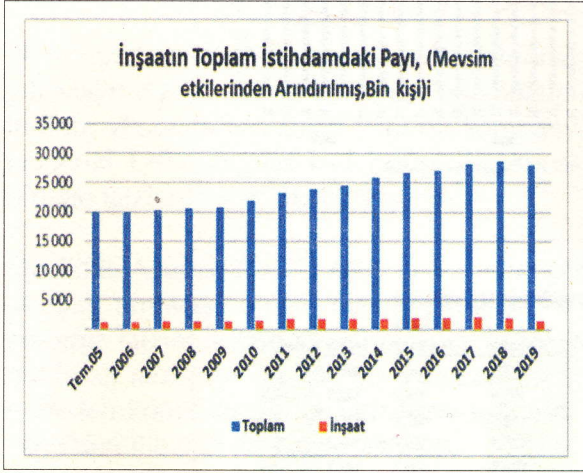


2018'in üçüncü çeyreğinde, milli gelirin tamamında yüzde 2,3 büyüme gözlenirken, inşaat, aynı çeyrekte yüzde 6,3 oranında küçüldü, böylece inşaat, tüm sektörlerden önce krize girdi. Ekonominin genelde yüzde 2,8 daraldığı 2018'in son çeyreğinde ise inşaatta küçülme yüzde 7,8'i buldu. İnşaat daralma izleyen iki küçülme çeyreklerinde, ekonominin genelinden daha sert biçimde sürdü.

İnşaat, dolayısıyla konut yatırımlarında da ağır biçimde geriledi. 2018'in 3. Çeyreğinde yatırımlardaki yüzde 3 dolayındaki gerileme, derinleşerek sürdü, özellikle 2019'un ikinci çeyreğinde düşüş yüzde 29 gibi devasa bir boyuta ulaştı.



Konut krizi ile birlikte, inşaat sektörünün istihdamı da hızla geriledi ve Temmuz 2017'de 2 milyon 103 bine çıkan inşaat istihdamı, Temmuz 2019'a gelindiğinde 1 milyon 506 bine geriledi. Böylece iki yılda inşaat 597 bin kişi işini kaybetti.



Toplam İstihdamda İnşaatın Yeri

	Toplam İstihdam	İnşaat
Tem.05	19 867	1 103
2006	19 957	1 174
2007	20 289	1 268
2008	20 677	1 243
2009	20 724	1 314
2010	21 960	1 465
2011	23 312	1 710
2012	23 964	1 747
2013	24 591	1 735
2014	25 816	1 824
2015	26 747	1 924
2016	27 059	1 957
2017	28 190	2 103
2018	28 721	1 953
Tem.19	27 993	1 506

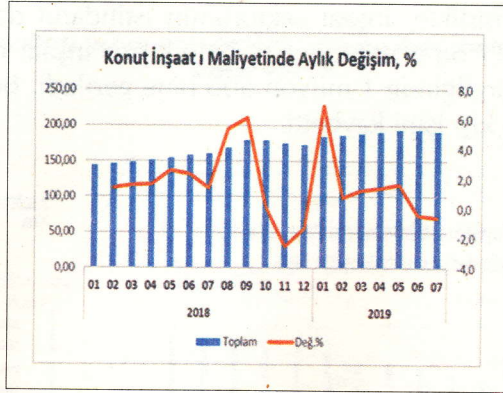
İnşaat Yatırımlarında Değişim, %

	İnşaat
2017I	14,2
II	20,7
III	12,6
IV	3,6
2018I	12,0
II	8,4
III	-3,1
IV	-6,4
2019I	-15,6
II	-29,2

Konut krizinin önemli bir göstergesi de belediyelerden alınan ruhsatlardaki sert gerileme. TÜİK verilerine göre, konut ruhsat izinleri 2017 yılı 3. çeyreğinden itibaren sert biçimde düştü. 3 aylık ruhsat sayısı 528 bin daireden 44 bin daireye kadar indi.

Ruhsatlarda sert düşüş, yatırım iştahının kesik olduğunu gösteriyor. Ruhsatların azalması, konut yatırımlarının düşmesi anlamına geliyor. Başlanmış inşaatların tamamlanarak kullanım yani iskan izni alması süreci de yatay bir seyir izliyor.

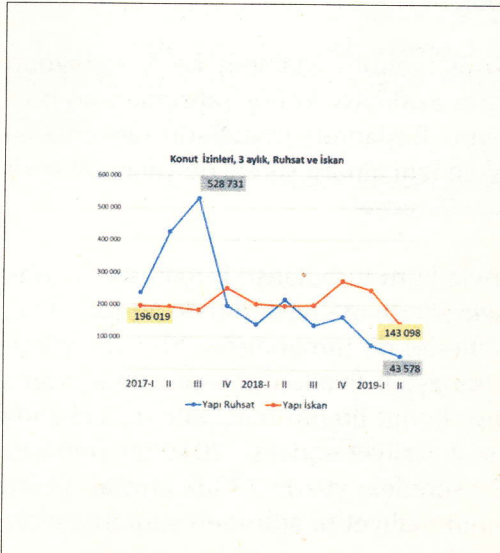
2018 ortalarında yaşanan sert döviz kuru türbülansı, birçok sektör gibi, konut sektörüne girdi veren alt sektörlerin maliyetlerini de artırdı ve bu, beraberinde konut üretim maliyetlerini de tırmandırdı. 2019'da dövizdeki türbülans yatışınca üretici (sanayici) fiyatları görece duruldu ama önceki ayların ortalama fiyat artışı, konut üretim maliyetlerini yukarıda tuttu. 2018 başında 100 olan konut maliyet endeksi, 2019'un Temmuz ayında 133 olarak gerçekleşti. Bu süredeki yüzde 33'lük artışlar, yarım kalmış konutların tamamlanmasının maliyetini artırırken yeni inşaatlara başlamayı da caydırıcı bir etken oldu.



Konut İnşaatı Maliyetindeki Artışlar

		Toplam	Malzeme	İşçilik	Değ. %
2018	01	100,0	100,0	100,0	
	06	109,9	114,2	112,7	9,9
	12	119,9	127,9	115,7	9,1
2019	01	128,1	128,7	140,7	6,9
	07	133,3	135,7	142,7	4,0

Konut kredisine talep 2018 ve 2019'da hızla azaldı. Artan enflasyon ve yükselen faizler, krediye talebi gerilettili.



Konut Ruhsat ve İskan İzinleri (Daire Sayısı, 3 aylık)

	Yapı	
	Ruhsat	Yapı İskan
2017-I	236.842	196.019
II	425.023	194.140
III	528.731	183.087
IV	196.714	251.615
2018-I	139.197	203.057
II	216.687	196.631
III	137.140	199.159
IV	163.096	274.774
2019-I	76.406	246.419
II	43.578	143.098

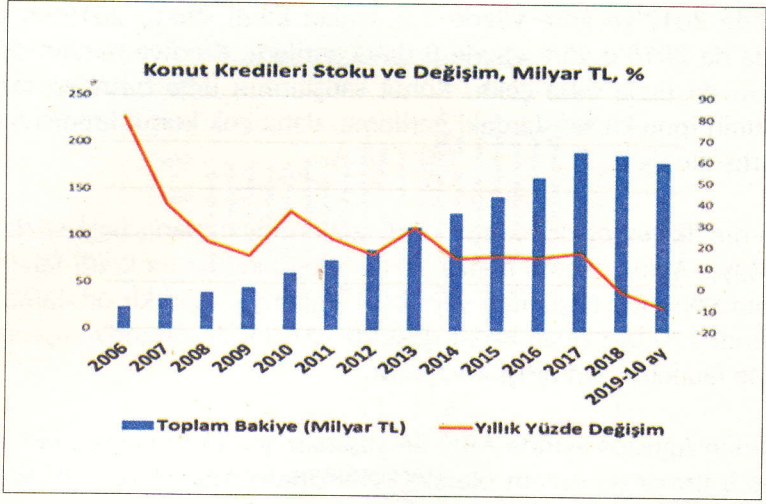
2018'de 2017'ye göre yüzde 1,6 azalan kredi stoku, 2019'un ilk 10 ayında da 2018'e göre yüzde 9 daha geriledi. Krediyeye talebin düşüşü, satışları da hızla dibe çekti. Konut satışlarının üçte birinden fazlasını oluşturan ipotekli satışlardaki gerileme, daha çok konut kredisi faizlerinin artışı ile ilgili.

2016'nın ilk çeyreğinde konut kredi faizlerinde tırmanış başlasa da 2018 yılı Mayıs ayında kamu bankaları öncülüğünde konut kredi faizlerinde indirim yönünde başlatılan yeni bir kampanya, ağırlıklı ortalama kredi faizlerini 170 baz puan kadar düşürdü. Ancak devamında yaşananlarla birlikte faizlerde sert artışlar yaşandı.

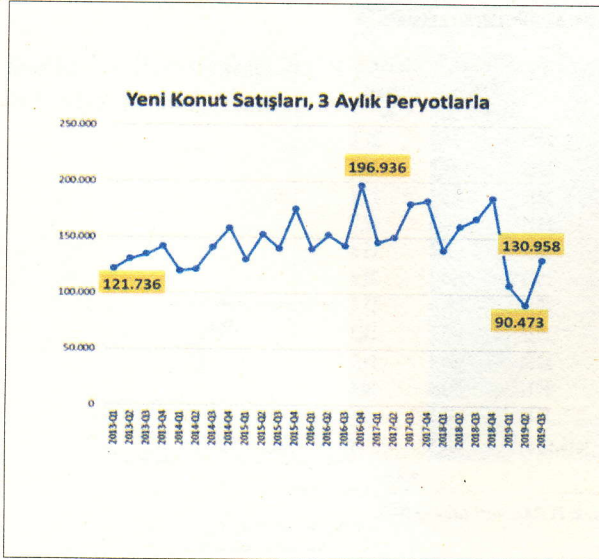
Özellikle Ağustos ayında ABD ile yaşanan gerilimlerin etkisiyle, dövizde hızlı tırmanışa önlem olarak, Eylül ortalarında Merkez Bankası'nın gösterge faizini 6,25 puan atırması, genelde tüketici, özel olarak da konut kredi faizlerine da etki etti ve uzun zaman yüzde 12-13 bandında seyreden konut kredisi faizleri hızla tırmandı , Ağustos'ta yüzde 19'u, Ekim'den itibaren de yüzde 29'u aştı.

Konut Kredileri Stok ve değişim, %		
	Toplam Bakiye (Milyar TL)	Yıllık Değişim %
2008	39,3	21,1
2009	44,9	14,6
2010	60,8	35,4
2011	74,6	22,7
2012	86	15,3
2013	110,2	28,2
2014	125,4	13,8
2015	143,7	14,8
2016	164,1	14,2
2017	191,6	16,8
2018	188,5	-1,6
2019-10 ay	181,1	-9

Kaynak: TCMB veri tabanı



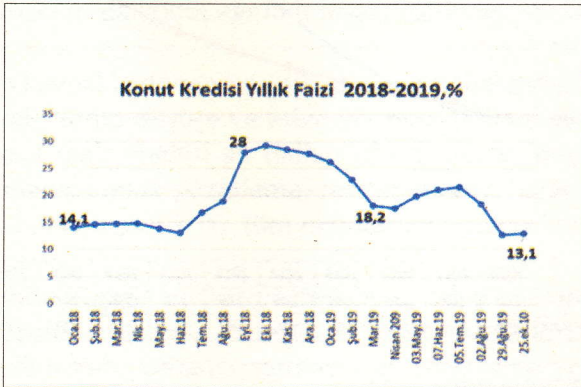
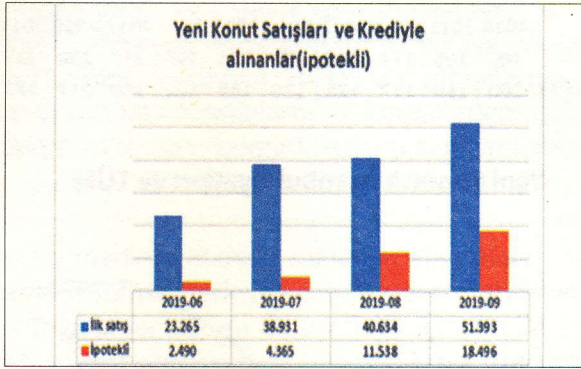
Ekonomide önce durgunluk ardından küçülme sürecine girilmesi, yeni konut satışlarında sert düşüslere yol açmıştı. Bu, özellikle 2019'un ilk 2 çeyreğinde derinden hissedildi.



Yeni Konut Satışları	
2017-Q1	145.826
2017-Q2	150.397
2017-Q3	180.466
2017-Q4	183.009
2018-Q1	138.777
2018-Q2	160.100
2018-Q3	167.198
2018-Q4	185.497
2019-Q1	107.839
2019-Q2	90.473
2019-Q3	130.958

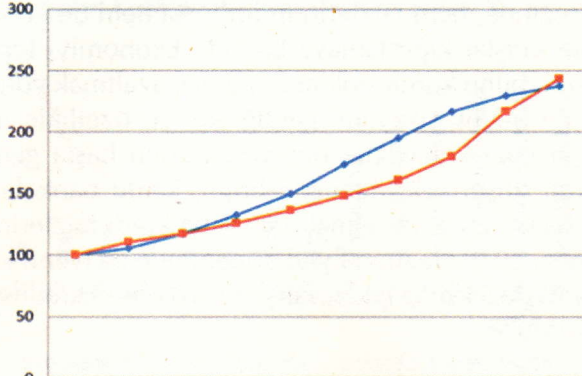
Krizden çıkmak?

2019 3. çeyreğinde, hem faizlerin indirilmesi hem de konut fiyatlarının gevşemesi ile satışlar kıpırdamaya başladı. Ekonomiye toparlamak isteyen AKP rejimi, bunu konut stoklarını görece azaltmak yoluyla yapmaya çalışıyor ve en büyük şikayetin geldiği konut, özellikle markalı konut üreticileri için bazı kolaylıklar deniyor. Bunun başta geleni de konut kredi faizlerini düşürmek, özellikle bunu, kamu bankalarına dikte etmek. Kamu bankaları zarar etmek pahasına kredi faizlerini yüzde 13'e kadar indirince, 2019 Haziran-Eylül döneminde ilk (yeni) konut satışları, kıpırdadı. Eylül'de 51 bine çıkan satışların 18 binini kredili, yani ipotekli satışlar oluşturdu.



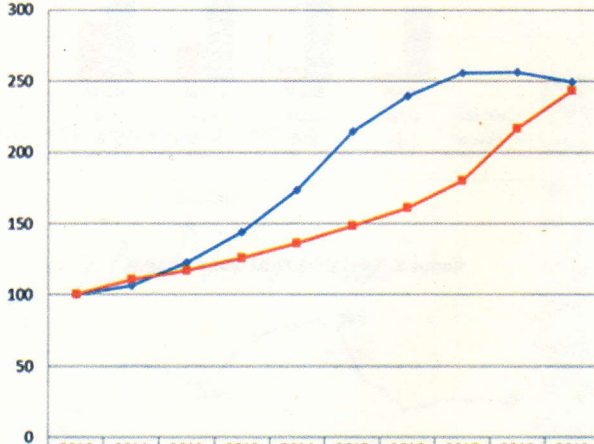
Yeni konut satışlarının son çeyrekte toparlanmasında, konut fiyatlarının, konut kredi faizlerinin düşmesinin de büyük etkisi oldu. Yeni konut fiyat artışı, TÜFE'ye eşitlendi. Özellikle İstanbul'da TÜFE'nin üstünde seyreten artışlar TÜFE ile eşitlendi.

Yeni Konut Fiyat artışları ve TÜFE



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
— TR	100	105	117	133	150	174	195	217	230	237
— TÜFE	100	110	117	126	136	148	161	180	217	243

Yeni Konutta İstanbul Fiyatları ve TÜFE



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
— İst	100	107	123	144	174	215	240	256	257	249
— TÜFE	100	110	117	126	136	148	161	180	217	243

Kaynak: TCMB ve TÜİK veri tabanı

Sonuç Yerine

Türkiye'nin en büyük krizi olarak bilinen 2001 krizinde, IMF işbirliğinde izlenen kemer sıkma politikalarıyla, sorunlarından arınmış bir ekonomi, 2002 erken seçimlerinden tek başına iktidar olarak çıkan AKP'ye altın tepsi içinde kaldı. AKP, bu altın mirası kullanarak hem 2003-2008 döneminde hem de küresel kriz sonrasında 2010-2016 döneminde olağandışı yabancı kaynak çekti. Ağırlığı dış borçlanma olan bu kaynakla yüksek büyüme hızlarına ulaşılırken, büyüme iç pazar odaklı, inşaat, özellikle de konut üretimi eksenli bir özellik gösterdi.

İnşaatın, özellikle de konut yatırımlarının döviz kazandırmayan özelliği rejimin umurunda olmazken siyasi geri dönüşü AKP'yi daha çok ilgilendirdi. Seçmeni etkileyen gözle görülür konut siteleri, kentsel alt yapı yatırımları, yol, köprü, havaalanı, metro vb. inşaatları seçmeni etkilerken AKP bunları oya tahvil etmeyi bildi, kırdan göçmüş vasıfsız işçilere iş, dış kaynağın bir kısmının konut kredisi olarak sunumu, hep seçmen sayısının artmasına imkan sağladı.

Dahası, yerel ve merkezi idarece sağlanan kayırmacı imar izinleriyle, kamusal arsa tahsisleriyle ilerleyen inşaat odaklı büyüme, AKP'ye kendi burjuvazisini yaratma imkanı da sunduğu için özellikle tercih edildi. İrili-ufaklı AKP yanlısı sermayedara hükmedilerek, bir parti devleti inşaat etmenin kaynakları da konut ağırlıklı inşaat üstünden sağlandı.

Ne var ki, dış kaynakla dönen bu çark, paranın pahalandığı 2014 sonrası önce yavaşladı, sonra düşüşe ve krize yöneldi. İleri ve geri bağlantıları ile başta inşaat malzemeleri alt dalları olmak üzere, birçok sanayi alt sektörünü, finans, emlak pazarlama, reklam-medya hizmet sektörlerini de etkileyen konut-inşaat krizi, tüm ekonomiyi aşağı çekmeye başladı.

Sektörde yeniden uçuş, ancak yeniden bir iç talep canlanmasına, o da enflasyonun yeniden tek hanelere düşürülmesi, kredi faizlerinin makul oranlara çekilmesine, yabancı sermayenin Türkiye'ye yeniden güven duyup giriş yapmasına, herkesin önünü görebilecek kadar bulutların dağılmasına, kısaca, kriz tünelinin ucunda bir ışık görülmesine bağlı.

AKP rejimi, kriz tünelinden çıkışın yolunu yine konutta aramakta, Merkez Bankası yönetimine dikte ettirdiği faiz indirimleri ile konut kredisini

kamu bankaları eliyle kullandırmaya, oradan da konut stoklarında erime sağlamaya çalışmaktadır. Ne var ki, bu faiz indirimlerinin kalıcılığı şüphelidir. Hem kasım ayı itibariyle enflasyonda bir artış, hem de Hazine'nin iç borç geri ödemelerinin zorlamasıyla kredi faizlerinde yeniden tırmanış söz konusu olabilecek ve konut çekişli krizden çıkış, kolay olmayacağı benzetilmektedir.

1

TOKİ ve Emlak Konut'ta Tıkanma

Konutta stok sorunu, kısa adı TOKİ olan Toplu Konut İdaresi'ni ve iştiraki Emlak Konut'u da sıkıştırmış durumda. Altyapılı arsa üretimi ve toplu konut yapımcılarına kredi desteği sağlaması amacıyla 1984'te kurulan, ancak AKP iktidarıyla birlikte 2002'den itibaren rantı yüksek konut üretimine, 2008'den sonra da kamu hizmet binası, hastane, okul vb. tesislerin yapımına ağırlık veren TOKİ'nin elinde Haziran 2018 itibarıyla satış bekleyen 142 bin konut bulunuyordu. 2003 sonrası 838 bine yakın konut üretimine ulaşan TOKİ, bu konutların 696 bine yakınının satışını gerçekleştirmişti ama şimdi zorlanıyor. TOKİ'nin son dönemde yeni proje sayısında gözle görülür düşüş var.

TOKİ iştiraki olan ve Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanını taşıyan Emlak Konut GYO'nun geliştirdiği markalı projelerdeki satış verileri de işlerin iyi gitmediğini ortaya koyuyor. Şirketin, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 2018 yılı ilk yarı faaliyet raporunda yer alan bilgilere göre, Emlak Konut projelerindeki konut, ofis ve dükkanların yarıya yakın bölümü satılmayı bekliyor.

2

Siyasi Tercih Olarak İnşaat*

2002 sonrasının “reform edilmiş” ekonomi altyapısı, buna rağbet eden dış sermayenin ülkeye hızlı akışı, öznel ve nesnel gelişmeye hazır inşaat odaklı büyümenin altyapısını hazırlarken, büyümeyi “inşaat odaklı” örmek, iktidardaki AKP için de tercih edilir bir seçenektir. Geline kavşakta, inşaat yerine ihracat odaklı sanayi de tercih edilebilir ve büyüme “sanayi odaklı” da ilerleyebilirdi. Ancak bu yapılmadı. AKP için bunun yerine inşaatın lokomotifliği tercih edilirken siyasi beklentiler en az ekonomik beklentiler kadar yüksekti. İnşaat, hem seçmen çekme hem de AKP’nin kendi organik sermayedarını yaratma için oldukça uygun bir kulvardı.

Hızla yükselen konutlar, gökdelenler, AVM’ler, hızlanan belediye yatırımları, duble yol, otoyol yatırımları, inşa edilen havalimanları, tüneller, metrolar, viyadükler... Bütün bunlar seçmenin büyüme-gelişme olarak algılayabileceği icraatlardı. İş bitiricilik, çalışkanlık, projecilik buydu işte...! İnşaat, bunu söyletebiliyordu. Dahası, her inşaat yatırımı, inşaat malzemesi üreticisinden iş makinesi operatörüne, küçük-orta boy inşaat taşeronundan vasıflı-vasıfsız işçiye kadar önemli bir nüfus için iş imkânı demekti. Bu inşaat-gayrimenkul istihdamı, doğrudan şantiyelerde çalışanlardan oluşanlar. Sektöre inşaat malzemesi üreten, taşocağı, mermer ocaklarında çalışarak katkıda bulunan, hizmet sektöründeki beyaz yakalı istihdamın, sektördeki 2,2 milyonluk istihdama ayrıca eklenmesi gerekir. Bu yapıldığında sektörün istihdamdaki payının yüzde 10’ların üzerine çıkacağı söylenebilir. Yaratılmış istihdamın, hele ki resmi işsizliğin yüzde 11’e, gerçek işsizliğin yüzde 18’e yükseldiği bir ülkede, seçmenin siyasi seçiminde önemli bir yer tuttuğu söylenebilir.

AKP’nin, özellikle de onun lideri Erdoğan’ın, inşaat tutkusunda sektörün, yerel ve merkezi iktidarın “ruhsatlarına” tabi olması önemli bir rol oynuyor. Yapı ruhsatından iskân, yani kullanım iznine, arsa tahsisinden imar planlarına, kat çıkma izninden plan tadilatlarına kadar inşaat

* Bu bölüm, Mustafa Sönmez, Akfaşızmin İnşaat İskelesi, 2015, Notabene Yayınları’ndan alınmıştır.

ilişkin bir dizi karar, belediyeler ve onun yetkilerini kullanabilen Çevre ve İskân Bakanlığı'nın, hatta TOKİ'nin yetki alanında. Bu kararlara bizzat RTE'nin nasıl müdahil olduğu 17/25 Aralık rüşvet rezaletinde ortaya çıkan tapelerden izlenebiliyordu. İnşaatın siyasi otoritenin ruhsatlarına bağımlı durumu, müteahhit, proje ortağı seçiminde, ruhsatların verilip verilmemesinde kayırmacılık-kollamacılık imkânını da tanıyor. AKP, inşaat üstünden bu yetkilerini kullanarak kendi burjuvazisini inşaat üstünden oluşturmaya da imkânını, inşaat odaklı büyüme ile buldu. Kamu arsalarını yöneten Arsa Ofisi'ni TOKİ'ye bağlayarak, TOKİ'yi sınırsız bir arsa varlığı ile donatan RTE, eski Emlak Bankası'nın bakiyesi Emlak Konut'u da TOKİ'nin iştiraki yaptıktan sonra, en prestijli arsalarla başlayarak lüks konut üretimini Ağaoğlu, Aşçıoğlu, Varyap, İhlas, Torunlar, Kuzu, Egeyapı gibi inşaat gruplarıyla gerçekleştirdi. Bu model üstünden yandaş müteahhit firmalar palazlandıkça, AKP'ye biatları da arttı. Bunlara, kamu inşaat ihalelerini alan müteahhit grupları eklendi. Limak, Cengiz, Kolin, Kalyon, Çeçen gibi firma grupları, altyapı yatırımları üstünden devletten iş alıp büyüyen AKP yandaşı sermayedarlar olarak sivrildiler. "Devlet ruhsatlarına" bu kadar bağımlı inşaat sektörünün, özellikle yüksek rantların yaratıldığı İstanbul gibi bir metropolün rantlarının kimlere bahşedileceği, tabii ki, siyasi otoritenin kararı. Ancak bu rantın tamamının yandaş sermayedara bahşedilmeyeceği de anlaşılır bir şey. Rantın bir kısmı, mutlaka "rüşvet"e konudur. Bu rüşvetin kişisel ya da örgütsel havuzlara akıtılması ayrı bir bahistir. Ancak, inşaatın, otoriter bir siyasi rejimi de inşa etmede mali kaynak yaratacak, işe yarar en uygun sektörlerden biri olduğu yeterince ortadadır.

3

Konutun Zararı Vergi Mükellefine

Yerel seçimler sonrası, 10 Nisan 2019'da, Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak'ın toplantısını izleyenlerin aklında enerji ve inşaat sektörlerine müdahale planı da kalmıştı. Albayrak şöyle demişti: "İki sektörde, sorunlu varlıkları borç-hisse takası ile dışarı çıkaracak ve bankalarımızın bilançolarını daha iyi bir hale getireceğiz. Bunun için Enerji Girişim Sermaye Fonu ve Gayrimenkul Fonu kurulmasını gündeme aldık."

Bu planın devamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 18 Nisan 2019 bülteninde şu bilgi de yer aldı: "Ziraat Portföy Yönetimi A.Ş. Markalı Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun kuruluşuna izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir."

29 Nisan'da, Sabah gazetesinde kurulacak fonun 5 milyar TL'lik sermayesi olacağı ve markalı konut üreticisi Konutder'in üyesi firmaların ellerindeki konut ve ticari gayrimenkullerin fon tarafından alınacağı yazılıyordu.

Stoktaki daire sayısının son altı yılda 1 milyondan fazla arttığı tahmin ediliyor. Sadece son altı yılda 1 milyon üstünde biriken stok konutu sorunundan kurtarılmaya mazhar olanlar, buna sahip firmaların ancak bir kısmı olacak. Kamu bankası Ziraat üstünden yapılacak operasyondan yararlanacak olanlar, daha çok, konuttan sorumlu devlet kuruluşu Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve onun iştiraki Emlak Konut ile iş yapan, aralarında Ağaoğlu, Sur Yapı, DAP, Sinpaş, Kuzu, Nef, Torunlar gibi büyük firmaların ürettiği, adına "markalı konut" dedikleri konut türü ve ticari gayrimenkuller. İnşaat firmaları, bankalara kredilerini geri ödeyemeyenlerin başında ve bunlar ayrıca AKP'ye bağlı firma grupları.

Plan uygulanma şansı bulursa, Konutder çatısı altında örgütlü bu firmalar, Ziraat Bankası'nın iştiraki Ziraat Portföy'ün kurduğu "Markalı Gayrimenkul Fonu"na ellerindeki konut ve ticari gayrimenkulleri devredecekler. Konutlar kadar alışveriş merkezi, ofis, hastane vb. ticari gayrimenkulleri de kapsayacak toplam gayrimenkullerinin değer tespiti Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onaylı ekspertiz şirketleri tarafından yapılacak. Gayrimenkuller

fona devredildikten sonra, inşaat şirketinin fondan alacağından bankaya olan kredi borcu mahsup edilecek. Bankalar kredi alacaklarına karşılık fondan pay alacaklar, böylece "gayrimenkulün menkulleştirilmesi" ile borç-hisse takası gerçekleşmiş, bilançolarındaki "batık oranı" düşmüş olacak ve yeniden kredi açmanın önündeki engellerden, konut-inşaat ile ilgili olanı kalkmış olacak. Borçlu konut firmaları da bankaların basıncından kurtulacaklar, satamadıkları konutları, iskontolu da olsa fona devretmiş ve firma bilançolarını düzeltmiş, yeniden kredi alabilecek duruma gelmiş olacaklar.

Bir tür kirli suyu emecek "sünger fonu" işlevi görecektir kamu fonunun hali ne olacak? Firmaların satılamayan konut vb. varlığı fona alınmış, bankalara da batık kredi yerine fondan pay verilmiştir. Bankalar çok mutlu olmasalar da tıkanmayı aşmış olacaklar. Peki, fon bu gayrimenkulleri, bu varlıkları temsil eden kâğıtları nasıl satacak, kazanca nasıl dönüştürecek? Konut fiyatları yerlerde sürünüyor, talep oldukça inmiş durumda, buna bağlı olarak mevcut gayrimenkul yatırım ortaklığı kâğıtlarının getirileri de yerlerde sürünüyor..

Bu ekonomik iklimde zarar etmesi kaçınılmaz gibi görünen fonun zararı tabii ki kamu bankası Ziraat'a yazacak. Ama nasılsa, daha yakın zamanda örneği görüldüğü gibi kamu bankasına Hazine'den sermaye enjeksiyonunda da bir engel görünmemektedir. Hazine kamu adına borç senedini kamu bankasına vermekte ama kamunun borç yükü artıyor, artan borcun çevrilmesi için daha yüksek faizler ödenmekte. Kamunun artan faiz harcamaları, bütçedeki eğitim, sağlık harcamaları payının aleyhine büyüyor, bu mirasyedi politikanın hamalı eninde sonunda vergi mükellefleri oluyor.