



Barınma Problemine Çözüm Olarak Sunulan İpotekli Konut Kredilerine Erişilebilirliğin Değerlendirilmesi

Evaluation of the Affordability of Mortgage Loans Offered as a Solution for Housing Issue

Ahmet Suvar ASLAN

ÖZ

Katmanlı bir yapıya sahip olan konut, fiziksel ve finansal bir varlıktır. Fiziksel bir varlık olarak, belirli bir yerde sabittir. Bu mekânsal sabitlik ekonomik, politik ve sosyal ilişkilerin şekillenmesinde rol almaktadır. Diğer taraftan konut finansal bir varlık olması sebebiyle hareketlidir ve ticarete olanak tanımaktadır. İpotekli konut kredileri (İKK), konutun finansal yönünün önemli bir parçasıdır. İKK'lar şehir planlama, mimari, finans, sosyo-politik alan gibi birden fazla alanı etkilemekte ve o alanlardan etkilenmektedir. Dünya bankasının 1993 tarihli "Konut: Pazarları Çalıştırmayı Sağlıyor" başlıklı raporunda konut sektörünün önemi vurgulanmış ve hükümetlerin uygulaması için politika prensipleri sunulmuştur. İzleyen dönemde gelişmiş ülkeler başta olmak üzere konut finansmanının önemi, etkisi, büyüklüğü önemli ölçüde artmıştır. Bu aynı zamanda, neoliberal politikaların sonucu artan konut sahipliği vurgusunu daha da güçlendirmiştir. Böylece, sosyal konut talebi giderek silikleşmiştir. Bu uygulamalar neticesinde, özellikle dar gelirli vatandaşlar için barınma probleminin daha da zorlaşmıştır. Bu çalışma, barınma sorununun çözümünde başvurulan İKK'ların konuta erişimi ne kadar mümkün kıldığını araştırmayı hedeflemektedir. Bu hedefe varabilmek için karma metod uygulanarak İstanbul konut pazarındaki konut kredilerinin dağılımına ve erişilebilirliğine odaklanılmıştır. Çalışmada, Türkiye konut kredisi pazarının en büyük beş bankasından birinin 2010-2014 yılları arasında İstanbul'da kullandığı İKK verileri değerlendirilmiştir. Buradan çıkan sonuçlar üzerinden uzmanlarla derinlemesine mülakatlar yapılmıştır. Elde edilen sonuçları özetlemek gerekirse, konut kredisi kullanan kişilerin en temel anlamda barınma problemi ile mücadele edenler olmadığı görülmüştür. Türkiye'nin barınma problemine çözüm olarak sunduğu seçeneklerden biri olan konut kredilerinin erişilebilirliğine ve sürdürülebilirliğine ilişkin yeni soruların sorulması gerektiği görülmüştür.

Anahtar sözcükler: Erişilebilir konut; finansallaşma; ipotekli konut kredileri, konut politikası,

ABSTRACT

Housing which has a layered structure, is a physical and financial asset. As a physical asset, it is fixed in a particular place. This spatial stability plays a role in shaping economic, political and social relations. On the other hand, as a financial asset, it is liquid and enables trade. Mortgage loans are an important part of the financial aspect of housing. Mortgage loans affect multiple areas such as urban planning, architecture, finance, socio-political area and are affected by those areas. The World Bank's 1993 report, titled as "Housing: Enabling Markets to Work", highlighted the importance of the housing sector and introduced policy principles for the governments' practises. In the following period, the importance, impact and size of housing finance, especially in developed countries, increased significantly. This has further strengthened the emphasis on housing ownership which has increased as a result of neoliberal policies. Thus, the demand for social housing has become increasingly invisible. As a result of these practices, the problem of housing has become more difficult especially for low-income citizens. This study seeks to investigate how mortgage loans, used as an instrument to solve the housing problem, enables to access housing. To achieve this goal, it is focused on the distribution and affordability of mortgage loans in the housing market of Istanbul by using the mixed method. In this study, mortgage loans data of Istanbul for the period 2010-2014, provided by one of the five largest private banks of the Turkish mortgage market, is evaluated. Using these results as base, in-depth interviews are conducted with experts. To summarize the results obtained, it is seen that people who are able to use mortgage loans are not those who are struggling with the problem of housing in real terms. Thereby, it is come out that new questions need to be asked about affordability and sustainability of mortgage loans, which are offered as a one of the solution options to the housing problem of Turkey.

Keywords: Housing policy; financialization; mortgage loans; affordable housing.

Bu çalışma, Yıldız Teknik Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü tarafından desteklenen 2016-03-02-DOP01 numaralı proje kapsamında gerçekleştirilmiştir.

Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Hatay

Başvuru tarihi: 16 Temmuz 2018 - Kabul tarihi: 31 Ocak 2019

İletişim: Ahmet Suvar ASLAN. e-posta: ahmet-suvar@yildiz.edu.tr

© 2019 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2019 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

Giriş

Toplumsal ve siyasi rolünün dışında konut, gelişmiş ülkeler için önemli bir sektör olagelmıştır. Tarihsel olarak konut; inşaat, gayrimenkul ve bankacılık sektörünün bir parçası olarak her üç sektörde de yenilikler için bir taşıyıcı olmuştur. İpotekli konut kredileri (İKK) ise, geleneksel tarzda bankacılık için önemli gelir kaynağı olup alanın yeniliklerinden birisidir.¹ İKK, düşük peşinat gereksinimi ve uzun vadeli olması gibi özellikleri ile gelişmiş ülkelerin konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynamaktadır. Bu krediler sayesinde ev sahibi olma oranı, konut stokunun kalitesi ve ev sahipliği profilleri gibi farklı parametrelerde standartlara ulaşılması gerçekleştirilebilmektedir.² Bir ev almak hane halkının yapacağı en büyük masraf olduğundan İKK, hanenin o güne kadar yapmış olacağı en büyük borç kalemini oluşturur. Konut finansmanı ve onunla beraber oluşturulan İKK piyasası, diğer finansal piyasalara da kaldıraç etkisi yapmaktadır.³ Günümüzde konut, menkul kıymetleştirme yolu ile yüksek riskli yeni bir finansal araç olarak finans alanındaki yeniliklerden birini oluşturmaktadır.⁴ İKK karmaşık yapısı ile şehir planlama, mimari, finans, sosyo-politik alan gibi birden fazla alanı etkilemekte ve o alanlardan etkilenmektedir.

“İpotekli konut kredisi piyasası, sadece finansal sermayenin değil; aynı zamanda sosyal, kültürel ve sembolik sermayenin birleşimi yoluyla muhafaza edilen farklı aktörler arasındaki iktidar ilişkileri tarafından yapılandırılan ekonomik bir alandır. Diğer piyasalar gibi ipotekli konut kredisi piyasası, “doğal” olarak nitelendirilemez; ancak kurumların toplumsal ürünü olarak görülmelidir.”⁵

Finansallaşmayı açıklayan bilim insanları onun farklı yönlerine vurgu yapmaktadırlar. Sweezy⁶’ye göre, finansallaşma, on dokuzuncu yüzyılın sonunda başlayan kapitalist birikim modelinin dönüşmesi sebebiyle gerçekleşmektedir. Brenner⁷, üretimin durgunlaşması esnasında sermayenin finansal işlemlerin üretim alanında yaşanan kar sorununa bir yanıt olduğunu belirtmektedir. Arrighi⁸ ise finansallaşma tartışmasına daha geniş bir zaman aralığı üzerinden bakarak yüzyıllara yayılan bir döngü üzerinden kapitalist sistemin periyodik dönüşümünde sonbaharı temsil ettiğini söyler. Orhangazi⁹ finansallaşmayı 1970’lerde yaşanan kriz ile karlılıkların azalması sonrasında finansal olmayan şirketler ile finans piyasası arasındaki ilişkinin değişimi için kullanmaktadır. Konutun finansallaşması ile ilgili de genişlemekte olan bir literatürden söz etmek mümkündür. Aalbers¹⁰ ve Gotham,¹¹ ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi yoluyla oluşan finansallaşmayı tartışmaktadır. Finansallaşma kavramsallaştırılırken sıklıkla başvurulan tanımlamalardan biri, Krippner¹²’in Arrighi’yi takiben

yaptığı “kazancın, ticaret ve emtia üretimi yerine finansal yollar vasıtasıyla topladığı birikim” olduğu ifadesidir. Kavrama ilişkin farklı yaklaşımlar olmakla birlikte bu çalışmada da Krippner’in tanımı esas alınmıştır.

İlk aşamada çalışmada kullanılan yöntem aktarılacaktır. Daha sonra sırasıyla konut kavramı, mekanın finansallaşması ve İKK sistemi üzerine bir değerlendirme ile teorik tartışma bitirilecektir. Sonrasında vaka çalışmasında karma yöntem ile elde edilen bulgular tartışılacak ve son olarak ise genel bir değerlendirme yapılacaktır.

Yöntem

Bu çalışma, İKK sisteminin Türkiye’de hayata geçtiği 2007 yılından 2017 yılına kadar olan dönemini mekansal olarak İstanbul ile sınırlayarak analiz etmeyi amaçlar.

“Aslında, en “ampirik” teknik tercihler bile nesne inşasında “kuramsal” tercihlerden ayrılamaz. Nesnenin ancak belirli bir şekilde inşa edilmesinin sonucu olarak, şu ya da bu örneklem yönteminin, veri toplama ve çözümleme tekniğinin vb. kullanımı zorunlu hale gelir. Daha kesin bir dille söylemek gerekirse, ancak bir dizi kuramsal varsayımdan türetilen hipotezlerin bir fonksiyonu olan bir ampirik veri, kanıt olarak, Anglo-Saksonlann dediği gibi evidence olarak işlev görebilir.”¹³

Araştırmanın sıradan nesnelere, bir şekilde araştırmacının gözüne çarpan gerçekliklerdir.¹⁴ Bu çalışmanın ortaya çıkışı ve çalışma nesnesi olarak belirlenişinde Türkiye için yeni bir sistem olan İKK sistemine girmeye çalışan orta sınıfa mensup kişilerin çokluğunun dikkat çekmesi olmuştur. basit, yalın, amprik olarak gözlenen verinin arkasında yatan katmanlı, insan düşüncesi dışında yapılan ve keşfedilmesi gereken yapıların ve bunlara içkin güçlerin analiz edilmesi düşüncesi çalışmayı şekillendirmiştir. Çalışma alanı seçiminde İKK sistemine ilişkin amprik verilerden faydalanılmıştır.

Açıklayıcı yöntem deseninde ilk aşamada nicel veriler toplanarak, bulgular analiz edilir ve daha sonra bu bulgular kullanılarak ikinci aşama olan nitel aşama planlanır. Nicel bulgular, araştırmanın nitel aşamasında görüşme gerçekleştirilenlerin çeşitliliğini ve onlara yöneltilecek olan soruların kurgulanmasına olanak sağlar. Bu desenin amacı, nicel bulguları daha detaylı açıklayabilmek için nitel verilerin kullanılmasıdır.¹⁵ Bu yöntemin veri toplama sürecinde, nitel verilerin elde edilebilmesi için nicel verilere göre kurgulanması esastır. Nitel aşama için nicel verilerden oluşturulan sorular açık uçludur. Yorumlamada ilk olarak nicel aşamada elde edilen bulgular ve daha sonra nitel aşamadaki sonuçlar raporlaştırılır. Daha sonra nitel sonuçların analizi ile nicel verilere ilişkin başlangıçta aşık olmayan, yeni sonuçlara varılır.^{16,17} Bu çalışma kapsamında karma

¹ Sassen, 2009, 411.

⁵ Aalbers, 2011, 57.

⁹ Orhangazi, 2008, 5-6.

² Turner, 2010, 367.

⁶ Sweezy, 1997.

¹⁰ Aalbers, 2008.

³ Aalbers, 2011, 35.

⁷ Brenner, 2002.

¹¹ Gotham, 2009.

⁴ Sassen, 2009, 411.

⁸ Arrighi, 1994.

¹² Krippner, 2005, 181.

¹³ Bourdieu ve Wacquant, 2003, 229.

¹⁶ Creswell, 2016, 224-225.

¹⁴ Bourdieu ve Wacquant, 2003, 233.

¹⁷ Creswell ve Clark, 2015, 79.

¹⁵ Creswell, 2016, 224-225.

yöntemin uygulanmasında seçilen tasarım, açıklayıcı yöntem tasarımıdır.

Çalışma kapsamında seçilmiş olan yöntem sebebiyle ilk aşamada nicel veriler üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Bunu yapabilmek için kamuya açık veri paylaşımında bulunan ulusal ve uluslararası kurumlardan bilgiler derlenmiştir. Bu kurumlardan ulusal olanlar sırasıyla, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB), Türkiye Bankalar Birliği (TBB), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve 2014 yılsonu itibarıyla konut kredisi pazarının en büyük beş bankası bulunmaktadır. Bu beş bankanın önce kamuya açık verileri kullanılmış, ikinci aşamada İstanbul'da veri temin edilen bankaların bilgisi üzerinden analiz gerçekleştirilmiştir. Ulusal kurumlardan toplanan veriler, Türkiye ve İstanbul'daki toplam İKK'ların payı, bu kredilerin vadesi ve ortalama ne kadar kredi çekildiği, yine bu kredilerin tarihsel olarak kredi faizi, toplam İKK'ların Gayri Safi Milli Hasılaya (GSMH) ve hanehalklarının toplam borçlarının GSMH'ye oranları bu makale kapsamında ele alınmaktadır. İstanbul için elde edilen detaylı veri kapsamında, kullanılan kredilerde her bireyin krediyi kullandığı ilçe, kredi tutarı, kredinin vadesi, kişinin demografik ve çalışma bilgileri yer almaktadır. Kamuya açık verilerinin kullanıldığı uluslararası kurumlar arasında ise European Mortgage Federation (EMF), Bank for International Settlements (BIS), International Monetary Fund (IMF) bulunmaktadır. Belirlenen yöntem çerçevesinde ilk aşamada nicel veriler toplanmış; daha sonra bu verilerin analizleri ile açıklayıcı yöntemde olduğu gibi nitel verilere erişmek için yarı yapılandırılmış, ucu açık sorularla yapılacak görüşmelerin hangi eyleyicilerle¹⁸ yapılacağı belirlenmiştir.

Analizin birinci aşamasında, Türkiye konut kredisi pazarının en büyük beş bankasından birinin 2010-2014 yıllarına ilişkin İstanbul'da kullandığı konut kredileri verileri değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme, kullanılan kredinin tutarı, süresi, alındığı yıl, kullanıldığı ilçe, kredi kullanan kişinin eğitimi ve mesleğine ilişkin verileri kapsamaktadır. İkinci aşamada ise, İKK ile finansallaşma arasındaki ilişkinin boyutu incelenmektedir. Niceliksel analizlerden faydalanılarak; gayrimenkul sektörünün kredi alanını yöneten eyleyicileri başta olmak üzere, sektörün ilgilileriyle de derinlemesine mülakatlar yapılmıştır.

Analizin nitel aşamasında, nicel safhadan elde edilen veriler ışığında İKK piyasasının genel sorunları, potansiyelleri, piyasanın güvenilirliği, türev piyasaların Türkiye'deki geleceği, bu kredileri kullanan kişilerin sosyo-ekonomik özellikleri sorgulanmıştır. Niteliksel verilerin elde edilmesi

Tablo 1. Görüşme gerçekleştirilen kişilerle ilgili çalışmada kullanılan kodlar

Görüşmeci Grubu	Görüşülen Kişi Kodları
Finans Alanı	F1, F2, F3, F4
Bilim Alanı	B1, B2, B3, B4
Yatırım Alanı	Y1, Y2, Y3, Y4, Y5
İktidar Alanı	İ1, İ2, İ3
Teknik Destek Alanı	TD1, TD2
Pazar Alanı	P1
Medya Alanı	M1

tasarlanırken, görüşme yapılacak kişilerle ilgili bir kategorizasyon yapılmıştır. Buna göre, görüşme yapılacak kişiler için en az orta düzey yönetici olmaları kararlaştırılmıştır. Böylece,

- Biri kamu bankası olma şartı ile İKK veren finans kurumları
- Konu hakkında çalışmış ve yayınları olan akademisyenler
- Kamu kurumu olması nedeniyle biri Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olmak üzere GYO'lar
- Toplu Konut İdaresi
- Uluslararası bağlantıları olan gayrimenkul geliştiricileri
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları
- Gayrimenkul sektöründe aracı olarak hizmet veren büyük bir emlak kuruluşu
- Sektörü yakından takip ederek bu konuda uzmanlaşmış olan bir medya kuruluşu

olmak üzere görüşme gerçekleştirilenler gruplanmışlardır. Görüşme yapılan uzmanların kategorizasyonu Tablo 1 oluşturulurken yeniden değerlendirilmiştir. Örneğin, GYO kategorisinde olan Emlak GYO iktidar alanına dahil edilmiştir. Gayrimenkul alanına ilişkin oluşturulan havuz kapsamında görüşme yapılabilecek olan kişiler tespit edilmiş ve formel ve enformel yollarla iletişime geçilmiştir. Gayrimenkul alanında iktidarı ve finans ayağını temsil eden eyleyicilerle yapılan görüşmeler, enformel kanallar kullanılarak gerçekleştirilebilmiştir. Çalışmanın ilerleyen aşamalarında görüşmeler Tablo 1'de verilen kodlarla ifade edilecektir. Toplam 25 görüşme talebinde bulunulmuş ve 5 görüşme talebi yanıtı bırakılarak olumsuz neticelenmiştir.

Konutu Kavramsallaştırmak

Konut, her birey için temel bir ihtiyaçtır ve bu ihtiyacın nasıl karşılandığı, bunun için hangi politikaların izlendiği iyi analiz edilmelidir. Konut politikasının belirlenmesinde kamunun rolü hayattır. Kamu, gerek kendi eliyle üretebilece-

¹⁸ Bourdieu sosyolojisindeki agent kavramının Türkçeleştirilmesinde yaygın olarak kabul edilen çeviri eyleyendir. Bourdieu'nün Türkiye sosyal bilimler alanında tanınırlığını arttırmış olan 2007 tarihli Ocak ve Zanaat isimli derleme eserde de kavram eyleyen, eyleyenler, eyleyici, eyleyiciler olarak geçmektedir. Bu çalışmada da kavram için Türkçe literatürde genel kabul gören eyleyen, eyleyenler, eyleyici, eyleyiciler tanımlaması kullanılmıştır.

ği konutlar, gerek alanın hukuksal altyapısını düzenleyen en önemli oyuncu olarak belirleyeceği standartlarla hem sosyal sistemi hem de ekonomik yapıyı belirleme gücüne sahiptir.

Bu alt bölümde konut olgusu kavramsallaştırılmaya çalışılacak ve günümüzde Türkiye de dahil olmak üzere gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki neoliberal politikaların, konut politikalarına etkisine ilişkin genel bir tartışma yapılacaktır.

En önemli özelliği toprağa sabitlenmiş bir mal olan konut, hem kullanım değerine hem değişim değerine sahiptir. Gerekli bakımları yapıldığı takdirde oldukça uzun süre kullanılabilen bir emtiadır. Konutun yapısal özellikleri ve üzerinde yer aldığı arazinin konumu, onun kullanıcılarına sunduğu hizmetleri belirler. Konut, fiziksel ve finansal bir varlıktır. Fiziksel bir varlık olarak belirli bir yerde sabittir. Bu mekansal sabitlik ekonomik, politik ve sosyal ilişkilerin şekillenmesinde rol almaktadır. Diğer taraftan konut finansal bir varlık olması sebebiyle hareketlidir ve ticarete olanak tanımaktadır. Fiziki çevreyi oluşturan gayrimenkullere inşaat alanındaki kamu, özel, kamu ve özel ortaklığı, uluslararası sermaye vb. tüm eyleyiciler tarafından önemli sermayeler yatırılmaktadır. İnşaat sektörü ve onunla aynı şebekede yer alan diğer sektörler beraber değerlendirildiğinde, gayrimenkul gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için ekonominin en önemli sektörlerinden birini oluşturmaktadır. Konutun bu doğası ve ekonomideki önemi onu, ekonomist ve finansal analistler için araştırma konularından birine dönüştürmektedir.

İstanbul gibi tarihi bin yıldan eski olan kentlerin belirli bölgelerinde, hatta iyi korunabilmiş olan kentlerin çok büyük bölümünde mekân, yıllar içerisinde üretilerek bugüne gelmiştir. Akademisyenler ve kamu politikası yetkilileri konutu toplumsal kalkınmanın önemli bir unsuru olarak görmektedirler. Çok katmanlı yapısı nedeniyle konut, hem kentsel alanın makro düzeyde karakterinin önemli bir unsurudur; hem de fiziksel ve doğal çevreyle olan etkileşim yoluyla bireysel yaşama deneyimlerinin başlıca belirleyicisidir.¹⁹

Konut için arazinin üretilmesi, imar planlarının çizilmesi, yapının projelendirilmesi, hammaddelerin konut yapımında kullanılacak malzemelere dönüşümü, bu malların lojistiği, yapının üretilmesinde ortaya konan işçi emeği, üretilen ürünün pazara çıkıp oradaki yeni aktörler ile pazarda satılması, finansının (hem üretici hem son tüketici) sağlanması birlikte düşünüldüğünde, tüm bu karmaşık ve katmanlı ilişkilerin oluşturduğu yapı sermaye dolaşımını sağlamaktadır. Bu katmanlı yapı sayesinde konutun genel ekonomi üzerinde çarpan etkileri yarattığı söylenebilir. Konut piyasada alınıp satılabilen mallardan biridir ve diğer malların bir kısmı gibi sermaye birikimi yapma amacı da taşımaktadır.²⁰

Konut, sahibine hem değişim hem kullanım değeri sunmaktadır ve bu iki değer birbirinden çok farklı anlamlar içermektedir. Harvey bu iki farkı şöyle anlatır:

“Kullanım değeri olarak konut barınma sağlar; insanların sıcak yuva kurabilecekleri bir yerdir; günlük ve biyolojik yeniden üretim mekanıdır; istikrarsız bir dünyada bize mahremiyet ve güvenlik sunar. Ayrıca statü simgesi veya belli bir alt gruba aidiyet göstergesi, servet ve güç sembolü, kişisel ve sosyal hafıza belleci... olabilir... İleri kapitalist dünyanın büyük bölümünde ev, yeterli satın alma gücü olan ve ihtiyaç duyanlara piyasada satılacak spekülatif bir mal olarak inşa edilir... Değişim değeri evin temel üretim maliyetleriyle belirlenir (yani işçilik ve hammaddeler) ama bu durumda iki maliyet daha devreye girer: Birincisi, başlangıç sermayesini koyan ve alınan kredilerin faizini ödeyen spekülasyoncu müteahhidin kar marjı, ikinci olarak da mülk sahiplerinden arsanın satın alınması ya da kiralın maliyeti. Değişim değeri fiili üretim maliyetlerine karın, kredi faizlerinin ve aktifleştirilmiş (sermayeleştirilmiş) rantın (arsa fiyatının) eklenmesiyle belirlenir. Konut üreticisinin hedefi kullanım değeri değil değişim değeri elde etmektir. Başkaları için kullanım değerleri üretmek bu hedefe ulaşmak için bir araçtır”.²¹

Kullanım ve değişim değerleri bir konutu belirler ve bu değerlerden hangisinin ne kadar öne çıkacağı ise bütünüyle politik ajanda ile ilgilidir. Neoliberal politikaların benimsendiği yerler için değişim değerini maksimize etmeye çalışmak ana hedeflerden biri olagelmıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında İngiltere’de, devlet konut üretiminde büyük rol sahibi idi ve 1970’lerde yüksek kalitede üretilen sosyal konut stokları önemli bir seviyeye ulaşmıştı. Sosyal konutlar sadece toplumun en yoksulları için üretilmemekteydi; aynı zamanda eşitlikçi bir vizyonla refah devletinin çekirdeğini oluşturuyordu.²² Günümüz konut politikalarının şekillenmesinde, 1970’lerden başlayarak konut, sağlık, eğitim, ulaştırma, enerji gibi kamu hizmetleri çeşitli sektörlerde devletin görevlerini özel sektöre bırakmasını temel alan bir “neoliberal mutabakat” büyük rol oynamıştır. Böylece bu alanlar özel sermayenin değişim değerini önceleyen politikalarına göre yeniden şekillenmeye başlamıştır. Tüm bu değişim inşaat sektörünü ve onun oluşturduğu ekosistemi temelden etkilemiştir. Bu politik kayma sonunda kamunun kullanım değerini önceleyen konut arz politikası değişmiştir.²³

1980’lerin başındaki borç krizinin ardından, neoliberal yeniden yapılandırma programları, ABD ve diğer G-7 üye ülkelerinin çabaları ile küresel çapta genişletildi. Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Dünya Bankası gibi kurumlar arasındaki Bretton Woods kurumları, yapısal uyum ve fiili kemer sıkma programlarıyla kapitalist küreselleşmenin si-

¹⁹ Carswell ve James, 2010, 375.

²⁰ Aalbers ve Christophers, 2014, 376.

²¹ Harvey, 2015, 29.

²² Jones, 2012, 777-8.

²³ Harvey, 2015, 34.

yasal ve ideolojik biçiminin “üçüncü dünyaya” hakimiyetini genişletmek için harekete geçirildi.²⁴

Neoliberal politikaları uygulayan Thatcher, sosyal konut rejimini mümkün olduğunca yıkmayı, sosyal konutların gelecekteki devamını ve genişlemesini önlemeyi ve orta ve üst sınıfların geleneksel düzeninin ötesinde toplumda bireysel ev sahipliğini arttırmayı amaçlıyordu. Ev sahipliğinin artırılması Thatcher’ın izlediği politikaların ana unsurlarından biriydi ve bunu gerçekleştirmek için kamu mülkiyetindeki konutları öncelik hakkı kiracılarında olmak üzere ve belirli sübvansiyonlar sağlanarak satmak, yapıların bakımlarından kaynaklanan kamusal masraflarını azaltırken ev sahipliğini arttırmanın bir yolu olarak görülmüştü. Sosyal konutların özelleştirilmesi, planlı ekonomiden pazar ekonomisine geçişte olan ülkelerde de büyük oranda gerçekleştirilmiştir. Benzer bir eğilim, sosyal konut geleneği daha az olmasına karşın Atlantik’in diğer yakasında da aynı tarihlerde gözlemlenebiliyordu.^{25,26} Hayata geçen politikalar ile konut üretimi sorumluluğu piyasaya aktarılmıştır. Aynı zamanda konut sahibi olma yapıları vurgu artmış ve bunun olmasının herkes için en iyisi olduğu görüşü öne çıkmıştır. Sonuç olarak sosyal konut, kamu lojmanları vb. çözümlerin uygulanmadığı, inşaat sektörünün piyasaya üzerinden çözüme ulaştırılmaya çalışıldığı bir yapı ortaya çıkmıştır. Dünya Bankası’na göre, İngiltere’de piyasa değeri yaklaşık 1 trilyon dolara yakın olan konutun mülkiyeti kamudan özeline eline geçmiştir.²⁷ Thatcher’ın sosyal konutları kiracılarına öncelik tanıyarak satmasının bir benzeri, bugünün Türkiye’sinde hayata geçmektedir. Adalet ve Kalkınma Partisi, kamu lojmanlarını satmayı amaçladığını 2018 yılı içerisinde açıklamıştır. Maliye Bakanı konuyu “İhaleye çıkacağız ve oluşan fiyatın yüzde 10 düşüğüne alım hakkını ilk olarak memurumuza vereceğiz” şeklinde duyurmuştur.²⁸

Neoliberal politikalar gereği kamusal hizmetler belirli alanlarda azaltılmakta ve bazı durumlarda tamamen özel sektöre bırakılmaktadır. Birçok ülke açısından konut bu alanlardan biridir. Desteklenen politikalarla bireysel konut sahibi olmanın erdemleri yüceltilirken, kamu sübvansiyonu ile gerçekleştirilen sosyal konutlar, lojmanlar, kira destekleri birer birer ortadan kalkmaktadır. Kamusal hizmetlerin geri çekilmesi sonrasında bu boşluğu doldurmak için özel finans sistemleri, ürünleri ortaya çıkarak bireylerin finansal içerilmesi teşvik edilmiştir. Böylece, finans sistemi kredi verebilmek için yeni bir alana kavuşmuştur. Bireyler daha önce kamu tarafından sübvansiyon edilen temel ihtiyaçlarını karşılayabilmek için artık finansal sistem üzerinden borçlanmak zorunda kalmaktadır. Konut sahibi olabilmek için kullanılan İKK’lar hanelerin en büyük borç kalemini oluşturmakta ve reel ücretlerde artış yaşamayan emekçi hanelerinde olum-

suz etkilere sebep olmaktadır. Gelişmiş ülkeler için yapılan bireysel borçlanmanın ana gövdesini İKK’lar oluşturmaktadır ve bu durum gayrimenkul balonunu beslemektedir. İKK kullanımı ile ilişkili olarak gayrimenkullerin fiyatları artmaktadır; bu durum kullanılacak olan kredi miktarını arttırdığından, reel ücretlerde bir gelişme olmamasına karşın aylık ödeme tutarını yükseltmektedir. Kaçınılmaz olan ise krizdir. Lapavitsas, bu sürecin 2001-2007 yılları arasında sadece ABD’de yaşanmadığını, birçok gelişmiş ülkenin de benzer tecrübeler geçirdiğini belirtmiştir.²⁹

Mekanın Finansallaşması

Bu bölümde finansallaşma kavramı mekân üzerinden tartışılmaya çalışılmaktadır. Bunun için öncelikle, literatürde genel kabul gören finansallaşma tanımları incelenecek ve daha sonra mekân ile ilişkisi kurulacaktır. Finansallaşmanın mekân ile olan ilişkisi İKK vasıtası ile gerçekleşmektedir. İKK’ların mekansal etkilerini anlayabilmek onların finansallaşmaya sunduğu katkıları belirlemek için elzemdir.

Finansallaşma, küreselleşme gibi üzerinde ortak bir anlaşmaya varılamayan kavramlardan biri olmuştur. Dünya ölçeğinde son on yıllarda küresel ekonomik yapıda yaşanan kritik dönüşümler arasında öne çıkan konular finans alanında gerçekleşmiştir. Finansal işlemlerin hacmi büyümüş ve bunun sonucunda piyasaların ve eyleyicilerinin ekonomideki konumları gittikçe daha önemli hale gelmiş, sektörün büyüklüğü ve kârlılığı artmıştır. Finans sektörünün kârlılığı artarken ekonomideki toplam borç ise birden ve hızla yükselmiştir. Finansallaşma genel olarak, finansal varlıklara sahip olanların varsillaşarak GSMH’deki payının arttığı ve dolayısıyla bu varlıklara sahip olmayan emekçilerin payının düştüğü, finansal dengenin bozulduğu ve ekonomik refaha ilişkin beklentilerin azaldığı bir süreci tanımlamaktadır.³⁰ Finans alanının ekonomideki payının artması ile beraber emekçilerin payı azalmaya ve aynı zamanda emekçilerin borçluluğu artmaya başlamıştır. Bireysel borçluluktaki ani artış hem gelişmekte olan ülkeler hem de gelişmiş ülkeler için sorun teşkil etmektedir. Buna karşın, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için kırılma boyutu daha büyüktür. Artan borçluluk ekonomik refahı tehdit etmektedir.

Finansallaşma terimi, 1990’lı yılların başında üretilmiş ve o zamandan beri çeşitli şekillerde yorumlanmıştır. Sonuç olarak ekonomi, sosyoloji ve coğrafya da dahil olmak üzere bir dizi akademik disiplinde farklı araştırma alanlarına yol açmıştır. Finansallaşma araştırmaları başlangıçta ABD ekonomisine odaklanmıştır. Araştırma gündeminin coğrafi odağı zamanla genişlemiş olmakla birlikte, gelişmiş ülkeler ana odağı oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerdeki finansallaşma literatürü ise her geçen gün büyümektedir.³¹ Konutun neoliberalizasyonu ve finansallaşması gelişmiş ül-

²⁴ Brenner ve Theodore, 2002, 3.

²⁷ Rolnik, 2013, 1062.

²⁵ Jones, 2012, 178.

²⁸ Yenişafak Gazetesi, 2018.

²⁶ Rolnik, 2013, 1062.

²⁹ Lapavitsas, 2009, 109.

³¹ Karwowski ve Stockhammer,

³⁰ Orhangazi, 2008, 3-6.

2017, 60.

kelerle sınırlı değildir ve gelişmekte olan dünyaya da hızla yayılmaktadır.³² Son on yıllarda finans sisteminin ekonomi politikalarında artan gücü ile tanımlanabilecek olan finansallaşma dönemi, borçlanma ve borçluluğa bağımlı sektörler yaratmıştır. G20’de belirlenen “yenilikçi finansal tabana yayılma ilkeleri”, hanehalklarının finansal içerilmesini talep ederken, bu içerilme finansın demokratikleştirici yönü olarak ifade edilmiştir. Yaşanmaya başlanan finansal içerilme süreci ile hanehalkları finansal sisteme dahil olmaya başlamış, finansal riskler tabana yayılmıştır.³³

İKK soyut finansal araçlardan daha fazlasıdır; dolayısıyla İKK piyasaları sadece ekonomik anlamda değil, aynı zamanda sosyolojik ve coğrafi açıdan da önemlidir. Bir ev almak hane halkının yapacağı en büyük masraf olduğundan, İKK, hanenin o güne kadar yapacağı en büyük borç kalemini oluşturur. Buna ek olarak, İKK pazarı, konut piyasasını etkilediği gibi inşaat, mobilya, bahçe işleri ve benzeri başka pazarları da doğrudan etkiler. Bunun yanında konut finansmanı ve onunla beraber oluşturulan İKK piyasası, diğer finansal piyasalara da kaldıraç etkisi yapmaktadır.³⁴

Tarihin en büyük ekonomik krizlerinden biri olan ve ABD’de 2007 yılında başlayarak kısa zamanda küreselleşen kriz İKK kökenli idi. Dolayısıyla finansallaşma yazınında o tarihten sonra İKK, önemli bir yer tutmaya başladı ve konutun finansallaşması literatürü hızla büyüdü. Finansallaşma diye tarif edilen bu süreçte finans ve finans-dışı alanda yaşanan pek çok dönüşüm birbirlerini etkilemiştir. Eleştirel yazında hakim olan görüş, Harvey³⁵’in savunduğu aşırı birikim nedeniyle sermayenin birinci döngüden yani imalat ve sanayi üretiminden, ikinci döngüye yani yapısal çevre üretimi ve kentsel alanda yatırıma kaydığıdır.³⁶ Gotham³⁷’a göre ekonominin gitgide ‘finansallaşmasının’ yanı sıra, önemli bir diğer tartışma alanı da devletin, konut sektörü ve İKK piyasalarındaki kriz eğilimini önlemek için giriştiği yasal düzenlemelerdir. Devletin inşaat sektörü ve finans alanı ile beraber yürütmeye çalıştığı bu süreç kuşkusuz çok katmanlı, sorgulanması gereken ve alandaki farklı aktörler arasındaki ilişkilerle örülmüştür.³⁸

Finansal sistem ve finansallaşma süreci, konut sektörünün her aşamasında likiditeyi arttırmaya çalışarak iktisadi ve düzenleyici politikalar yoluyla devletle bağlantı kurmaktadır. Devlet, yasal çerçeveyi düzenlemekte, altyapı yatırımlarını yapmakta ve böylece mekansal çözüm ve likidite diyalektiğinde kilit rol oynamaktadır. Devlet politikalarıyla İKK’ların likiditesi ve el değişimi arttırılmaya çalışmaktadır; bu da finans ve gayrimenkul sektörlerinde kriz eğilimlerinde devletin rolünü kavrayabilmek için önemlidir.³⁹

Devlet erki yaşanan finansallaşma süreçlerinin önemli bir parçasıdır. Afrika’da İKK vasıtasıyla yaşanan finansal-

laşmayı aktaran Jones,⁴⁰ ABD yönetiminin Afrika’da İKK piyasalarının gelişmesi için harcadığı çabaya vurgu yapmaktadır. Dönemin ABD Başkanı George W. Bush 2002 yılında Nijerya’ya yaptığı ziyarette, barınma sorununa çözüm için Afrika’da İKK piyasalarının olması gerektiğini belirtip, bu konuda ABD’nin başarılı geçmişinin örnek dersler çıkarılacağını savunmuştur. Bu bağlamda Amerika Birleşik Devletleri-Afrika İpotek Pazarı Girişimi kurulur. ABD’li eyleyciler üç alanda yoğunlaşan bir politika ile ipotekli konut finansmanı ve konut sahipliğini teşvik etmişlerdir: konuta belirli bir yaklaşımın teşvik edilmesi; kurumsal ve yasa reformu için ‘teknik yardım’ sağlamak ve konut projelerini finanse etmek. Bu konuda ABD’nin eyleycilerinden olan Konut ve Şehir Geliştirme Departmanı (HUD), her ne kadar deniz aşırı projelere fon sağlama yetkisine sahip olmasa da, fikir alışverişinde bulunmak ve politika tartışmak gibi yetkilere sahip olduğu için bu alanda yardım etmiştir.

Finansallaşma süreci küresel ölçekte kentsel mekanları da yeniden şekillendirmektedir. Brenner ve Theodore’a göre bugünün kentleri, finansal sermayenin spekülasyon hareketleri, ulus ötesi şirketlerin küresel konum stratejileri ve hızla yoğunlaşan bölgeler arası rekabet ile karakterize edilen oldukça belirsiz bir jeoekonomik çevreye gömülmüştür. Neoliberal ekonomi politikalarının gereklilikleri olan deregülasyon ve özelleştirme kentsel alanda etkili olmaktadır. Bu bağlamda kentler, yarışma içerisine girerek vergisiz serbest bölgeler yaratmakta, kamu-özel ortaklıkları ve diğer kentsel politika uygulamaları gibi araçları kullanarak kendilerine avantaj sağlamaya çalışmaktadır.⁴¹ Yatırımları kendine çekemeye çalışan kentler, gayrimenkul piyasalarında spekülasyon yatırımlarına yönelmiş ve İstanbul örneğinde olduğu gibi mega projelere girişilmiştir. Bu devasa projeler neticesinde kent merkezlerinde kullanım değeri ile değişim değeri arasındaki makas büyümüş ve kent merkezleri varlıklar ile turistler için yeniden tasarlanmaya başlamıştır.

Kentlerin pazarlanması için geliştirilen stratejilerden biri, iyi konumdaki kamu arazilerinin satılması ya da kamu-özel ortaklıklarına dahil edilmesi yoluyla kamuya kaynak yaratılmasıdır. Rolnik, bir kentsel strateji olarak benimsenen ve büyük ölçekli inşaat faaliyetlerine sebep olan olimpiyatlar ve erkekler futbol dünya kupası gibi devasa spor etkinliklerine ayrı bir önem atfetmektedir. Ona göre, bu devasa organizasyonlar nedeniyle gerçekleşen kentsel yenilemeler karşısında oluşabilecek direnişi, vatanseverlik desteği ile devre dışı bırakmak uygulanan kentsel stratejilerdendir.⁴²

Gotham⁴³ konutun menkul kıymetleştirmesini, karmaşık mücadeleler ve çelişkili menfaatler ile karakterize edilen mekansal sabitten likidite yaratma süreci olarak tanımlamaktadır. Buradaki sabitliği, satın alma ve satma arasında değiş tokuş edilemezlik, devredilemezlik,

³² Rolnik, 2013, 1063.

³⁵ Harvey, 1985, 60.

³⁸ Çelik ve Karaçimen, 2017, 87.

³³ Ergüder, 2017, 192.

³⁶ Aalbers, 2008, 149.

³⁹ Gotham, 2009, 360.

³⁴ Aalbers, 2011, 35.

³⁷ Gotham, 2009, 357.

⁴⁰ Jones, 2012, 780-781.

⁴² Rolnik, 2013, 1063-64.

⁴¹ Brenner ve Theodore, 2002, 20-21.

⁴³ Gotham, 2009, 357.

hareketsizlik, likidite azlığı ve uzun ciro süreleri olarak kavramsallaştırmaktadır. Gotham'ın kavramsallaştırmasında mekansal sabit, aynı zamanda hem alıcı hem satıcı açısından alışverişte buldukları malın değerini ve özelliklerini bilmenin zor olduğu, farklı, kendine özgü ve tutarsız özelliklere sahip bir metaya atıfta bulunmaktadır. Sabitin bu içsel özellikleri dolayısıyla değerini belirlemek zordur. Buna karşın, bir likit varlık veya kaynak, finansal aktörlerin çabucak ve kolayca nakit haline getirebilmesini sağlayan homojen, öngörülebilir ve standartlaştırılmış özelliklere sahiptir. Likidite, malların standartlaştırılması, homojenleştirilmesi ve değiştirilebilirliğini desteklemek için yasal ve düzenleyici çerçeveyi çizen devlete bağlıdır. Devlet politikaları, yönetmelikleri ve yasal işlemler, piyasa likiditesinin gelişmesini engelleyebilir veya kolaylaştırabilir. Menkul kıymetleştirme ile içeriği tam bilinmeyen, kredi derecelendirme kuruluşları tarafından örneğin AAA şeklinde puanlanan, şeffaf olmayan ipotekler gibi yerel mallar standartlaştırılmaya ve rasyonelize edilmeye çalışılır; böylece yerel olan küresel olarak satılabilir, değiş tokuş yapılabilir nesneye dönüşür.

Menkul kıymetleştirme ile beraber mekanın likitleşmesinin boyutunun artabilmesi için İKK pazarını daha da büyümesi gerekmektedir. Bu açıdan özellikle ABD'de, eşik altı konut kredileri ile dar gelirli, yüksek kredi riskine sahip hanelerin İKK kullanabilmeleri sayesinde likidite bolluğunun meydana gelmesi önemli bir aşamayı göstermektedir.⁴⁴ Bu durum, gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede hızlı bir kredi genişlemesine yol açmıştır. Gelişmiş ülkelerde menkul kıymetleştirme oldukça büyük hacimlere ulaşmıştır; lakin gelişmekte olan ülkelerde de menkul kıymetleştirme ile likidite yaratılmış olduğu görülmektedir. Bu da ekonomik alanda kırılganlıkları ve riskleri beraberinde getirmiştir. Sonuç olarak, gelişmekte olan ve küresel menkul kıymetleştirmeyi yoğun şekilde kullanan pazarlar, 2007'de başlayan küresel finansal krizden ciddi şekilde etkilenmiştir.⁴⁵

İKK kullanılması ve İKK destekli menkul kıymetleştirme işlemleri büyük oranda gelişmiş ülkeleri içermekle birlikte, gelişmekte olan ülkelere de önemli bir artış olduğu gözlemlenebilmektedir. İKK'ların menkul kıymetleştirmesi ile ilişkili olarak ortaya çıkan küresel finansal krizden bu yana, gelişmekte olan ekonomilerin, özellikle Çin, Türkiye ve Brezilya'nın giderek daha fazla İKK borcu biriktirdiği gözlemlenebilmektedir.⁴⁶

Batı ekonomileri yüksek değerli ve artan konut fiyatlarına bağımlı hale gelmekte; hükümetlerin ve hanehalklarının, fiyatları düşen konut sektörünün yaratacağı etkiden kurtulmaları zor görünmektedir. "Bu nedenle, konut fiyatlarındaki düşüş, konutun satın alınabilirliğini artırmak anlamına gelse de 'yükselen konut fiyatları iyi' mantığı sabit

kalır; mülk sahiplerinin baskıları ve konut piyasası lobisi, fiyat seviyelerini korumak için devlete baskı yapar".⁴⁷

Konutun finansallaşması nedeniyle konut sektörünün riskleri günümüzde giderek artan bir şekilde finansal piyasaların riskleri olmaktadır. Bu durumun tersi de geçerlidir. Bu nedenle İKK piyasasındaki bir kriz, finansallaşmanın birikim şekillerindeki bir krizdir ve ekonomiyi büyük ölçüde etkiler. Neoliberal politikaların hayata geçerek refah devleti uygulamalarının yeniden yapılandırılması ile İKK piyasalarının yeniden yapılandırılması eş zamanlıdır. Konutun finansallaşması gittikçe daha fazla sayıda hane halkının konuta bakışını değiştirerek, onu kullanım değeri olan bir nesneden, yatırım yapılarak dönüşüm değerinin öne çıktığı ve sermaye birikimi oluşmasını sağlayan bir nesneye dönüştürmüştür. Tüm yatırımlarda olduğu gibi bu yatırımda da riskler bulunmaktadır. 2007 küresel finansal krizin Amerika Birleşik Devletleri deneyiminde gösterdiği üzere, İKK kullanarak ev sahibi olan düşük gelirli gruplar artan finansal risklere karşı diğer sınıflara göre daha savunmasız pozisyonda kalmışlardır. Bu gruplar, satın aldıkları mülkler vasıtasıyla mal varlıklarını arttırmış ve değerlendirilen emlak piyasası sayesinde ekonomik göstergelerde pozitifte kalmışlardır. Lakin ayrı bir sermaye girişine sahip olmayan bu gruplar, bazı vakalarda halihazırda ipotekli olan varlıklarını yeniden ipotek ettirip yeni İKK kullanmış ve mülk sayısını, dolayısıyla varlığını arttırarak daha fazla ev sahibi olmuşlardır. Böylece, emlak piyasası düşüşe geçip nihayetinde emlak balonu patladığında kayıpları çok daha büyük olmuştur. Emek piyasasının güvencesiz işlere göre yeniden şekillendiği bir politik düzlemde eşik altı kredi kullanmak durumunda kalan düşük gelirli haneler, İKK piyasası üzerinden çıkan ekonomik krizde en büyük kayba uğrayan kesimi oluşturmuştur. ABD'de 2007'de başlayan finansal krizde, çoğunluğu bu gruplardan olmak üzere 4 milyon hane ipotek takibi sonucu evini kaybetmiştir. Kriz neticesinde emlakların değer artışları eksiye dönmüş, emek piyasasında büyük bir gelire sahip olmadan gayrimenkul üzerinden sermaye sahibi olmaya çalışan çoklu İKK kullananlar ise sahip olduklarının çoğunu kaybetmiştir.^{48,49}

Konutun finansallaşmasının kilit unsuru İKK'ların menkulleştirilmesidir.

"Dünya'da ve Türkiye'de finansal sistemdeki deregülasyon, piyasa bazlı konut finansmanının hızla yayılmasını sağladı. Gelişmiş ülkelerde mortgage piyasalarının milli gelir içindeki payı %40'ı, gelişmekte olan ülkelere ise %10'u oluşturmaktadır. Dünya Bankası verilerine göre Dünya'nın gelişmiş ülkelerinin %90'ı, Türkiye'nin ise %50'si finansal olarak içerildi".⁵⁰

Konutun kullanım veya değişim değeri veya her ikisi de sermayenin dolaşımı için oldukça önemlidir. İnşaat sektö-

⁴⁴ Dymski, 2009, 76.

⁴⁵ Rolnik, 2013, 1063.

⁴⁶ Aalbers, 2017, 302.

⁴⁷ Aalbers ve Christophers, 2014, 378.

⁴⁹ Harvey, 2015, 33.

⁴⁸ Aalbers, 2008, 151-152-158.

⁵⁰ Ergüder, 2017, 194.

rünün oluşturduğu ekosistem vasıtasıyla konutun el değiş-tirmesi hem sermaye dolaşımının merkezinde yer almakta, hem konut üretiminde hem de diğer malların ve hizmetlerin üretilmesi ile ilişkili olarak üretim sürecinde zincirleme etkileri bulunmaktadır. Mevcut konutların piyasadaki değişim değeri, yeni yapılan konutların değişim değerinin belirlenmesinde rol oynamaktadır. Böylece konut üretimi yoluyla elde edilebilecek değer ve artı-değerin ayarlanmasında kent ekosisteminde yer alan halihazırdaki konutlar belirleyici rol oynamaktadırlar.⁵¹

Finansal buluşçuluğun önemli ürünlerinden biri menkul kıymetleştirme iken bir diğeri de kredi sisteminde masraf adı altında alınan kalemlerin oluşturduğu devasa sermaye büyüklüğüdür. Günümüzde kredi sistemi, işlem ücretleri, dosya masrafları, kredi faizleri vd. teknik detaylarla örölmüş, karmaşık yapısı ile halkın sermayesini finans sermayesine aktarmanın modern aracıdır. Finans alanı kullandıkları yırtıcı taktiklerle servetini arttırmaktadır.⁵² Finans alanı oyuncularının uyguladıkları bu taktikler ile bireylerden ulus aşırı şirketlere sermaye transferi yapmakta ve bireysel borçluluğu arttırmaktadırlar. İKK'ları menkul kıymetleştirerek likit varlıklara çevirip daha sonra dünyanın herhangi bir noktasındaki yatırımcıya satılması, sermaye ihtiyacı olan bölgelerle sermaye fazlasına sahip olan bölgeleri en az risk ile birbirine bağlamanın yolu olarak görölmektedir.⁵³ Mekanın finansallaşması olarak tanımlayabileceğimiz bu fenomen dünya tarihinin görmüş olduğu en büyük ekonomik krize yol açmış olması sebebi ile akademik alanda farklı disiplinlerden birçok bilim insanının dikkatini çekmiş ve konu üzerinde daha fazla çalışılmaya başlanmıştır.

İpotekli Konut Kredis Sistemi

İKK'ların çalışma prensipleri ölkeler arasında nüanslar göstermesine karşın benzerdir. Devletlerin konut politikaları bağlamında kullandıkları enstrümanlardan biri olan İKK sistemi, gelişmiş ölkeler başta olmak üzere birçok ölkede bireysel mülk sahipliğini teşvik eden ve konut sorununa yaklaşım açısından önemli olan bir finansman yöntemidir. Bu sistem, temel olarak konut sahibi olmak isteyen vatandaşlara bankalar veya İKK için uzmanlaşmış özel finans kurumlarından uzun vadeli kredi kullanılması yoluyla, satın alınan konutun ipotek edilerek krediyi veren kurumun riskini azaltmaya çalışan bir yapıdır. Sosyal ve politik rolünün ötesinde konut, uzun bir dönemden bu yana bütün gelişmiş toplumlarda kritik öneme sahip bir sektördür. Tarihsel açıdan bu ekonomik rolünü 3 şekilde göstermektedir. Bunlar inşaat, emlak ve İKK vasıtasıyla bankacılıktır. Bugünkü anlamı ile İKK sistemi 1930'larda ABD'de kullanılmaya başlamıştır. Geleneksel bankacılık sisteminde İKK gelir ve buluşçuluk yönüyle anahtar bir role sahiptir. Günümüzde dünya çapında bir standart haline gelen 30 yıllık İKK, kredi-

lendirmede kullanılan ana metotlardan biridir. Japonya ve Çin'de 70 ile 90 yıllık İKK pazarı büyümektedir. En basit anlamıyla bu alanda iki farklı eyleyici bulunmaktadır. Bunlar kullanım ve/ya değişim değeri amacı ile konut sahibi olmak isteyen, lakin bunu gerçekleştirebilecek sermaye birikime sahip olmayan ve dolayısıyla dışarıdan bir finansman desteğine ihtiyaç duyan kişiler ile bu ihtiyacı belirli bir faiz karşılığında sağlayacak olan finans kurumlarıdır.^{54,55}

Bu tanım, en temel olan ve birincil piyasalar olarak kabul edilen ilişkiyi açıklamaktadır. Buna karşın İKK sistemini daha karmaşık hale getirip, ekonominin önemli enstrümanlarından biri olmasını yaratan ortam ikincil piyasalardır. İkincil piyasalar (türev piyasalar da denilmektedir) sistemin finansallaşmasını, uluslararasılaşmasını arttıran bir yapıya sahiptir. Birincil piyasada mekanın karşılığı olarak üretilen değer, ikincil piyasalarda alınıp satılabilen finansal enstrümana dönüşür. Bu sayede sermaye piyasasının derinleşmesi, hacminin artması, karmaşıklaşması ortaya çıkar. Böylece mekanın finansallaşması, akışkanlığının sağlanması aşamasına geçilir.

İKK sistemi özel bir finans piyasasıdır. Bu sistem sermayenin ikinci çevrime geçişini kolaylaştırmaktadır. İKK gayrimenkul sektörünü derinden etkileme gücüne sahiptir. Bu krediler ile konut almak için sermaye birikimi sağlayamayan haneler konut alabilme fırsatına kavuşmuşlarken, bu durum gayrimenkulün doğası gereği beraberinde konut fiyatlarının artmasını da getirmiştir. Daha fazla kişi İKK'ya erişim sağladığından, evler için rekabet artmış ve bu daha yüksek konut fiyatlarının oluşmasını sağlamıştır. Sermayenin ikinci çevrime geçişi, ilk bakışta bir ev satın almak isteyen insanlara fayda sağlayabilmiş gibi görünür; ancak ev fiyatlarındaki belirgin artışlar ile sonuçlandığından, ev sahipliği paradoksal olarak daha zor erişilebilir ve daha pahalı hale gelir.⁵⁶

Birincil piyasalar, konut edinme amaçlı krediyi kullanacak kişilerin krediyi verecek olan finans kurumu ile yüz yüze temas ettiği piyasa olarak tanımlanabilir. Bu piyasa aynı zamanda sistemin temelini de oluşturmaktadır. İKK sistemini krediyi kullanacaklar için cazip konuma getiren en önemli husus, geri ödemelerin uzun vadelere yayılıyor olmasıdır. Bu noktada Türkiye gibi enflasyon sorunu yaşayan ölkelerin yapısal problemleri, sistemi cazip hale getiren ve piyasanın derin, köklü olduğu ölkelerde ortalama 20-30 arasındaki vadelerde kredi kullanılması önünde bir engel oluşturmaktadır. Bu durum görüşme yapılan bankacılar ve gayrimenkul geliştiricileri tarafından da konut kredilerinin daha alt sınıfların erişimine açılmasının önünde engel teşkil eden bir başka etken olarak görölmektedir.

Mekana sabit bir varlık olan konut, fast food ürünler veya dayanıklı tüketim malzemesi diye satılan mallardan farklı olarak yüzyıllar boyunca kullanılabilir, değerlendirilebi-

⁵¹ Aalbers ve Christophers, 2014, 377. ⁵² Harvey, 2012, 52. ⁵³ Harvey, 2012, 252.

⁵⁴ Balaban, 2007, 239-240. ⁵⁵ Sassen, 2010, 411. ⁵⁶ Aalbers, 2008, 150, 158.

lecek, tüketilebilecek olan oldukça pahalı bir üründür. Herhangi bir sermaye birikimi, ailesinden kalan miras vb. bir maddi varlığı olmayan hanehalklarının peşin fiyat ile konut alabilmeleri mümkün değildir. Bu durumda kişinin önünde iki seçenek bulunur. Bir konut kiralanabilir veya İKK ile konut alma yoluna gidilebilir.⁵⁷ İkinci seçeneğin herkes için geçerli olmadığı da aşıkardır. İKK'ların her ülke için farklı çalışma prensipleri bulunmaktadır. Bu çalışma yöntemlerinin en önemli adımlarından biri, kredi miktarının konutun ekspertiz değerine oranı olarak tanımlanan kredilendirme oranıdır. Bu oran Türkiye'de %80 iken, gelişmiş ülkelerin bazılarında %110'a kadar çıkabilmektedir. Kredilendirme oranının Türkiye örneğindeki anlamı 100 birim fiyatlık konut alabilmek için İKK çekecek kişinin 20 birimlik sermaye birikimine sahip olma zorunluluğudur. Bu zorunluluk dolayısıyla İKK piyasasına giriş önemli ölçüde azalmaktadır. Satın alınan ve İKK borcu biten ev artık bir tasarruf aracıdır ve satın alan kişi kar edebilmeyi umabilir. Dolayısıyla, İKK ile alınmış olan konut bir tasarruf aracına dönüşerek, sermaye birikimi yapmaya aracı olmaktadır.⁵⁸

“Konut: Pazarları Çalıştırmayı Sağlıyor” başlıklı 1993 tarihli Dünya Bankası raporu konut politikalarının değişimi için önemli bir kilometre taşı olarak kabul edilebilir. Bu rapor, konut sektörünün ekonomi için ne kadar önemli olduğunu belirtirken, aynı zamanda uygun politikaların en iyi şekilde nasıl tasarlanacağı konusunda hükümetler için prensipler de içermektedir. 1990'lı yıllardan bu yana, gelişmiş ekonomilerde konut finansmanı önemli ölçüde artmıştır.⁵⁹

İstanbul'da İpotekli Konut Kredilerinin Yapısı ve Erişilebilirliği

Bu bölümde Türkiye'deki İKK yapısına dair temel bir tartışma sunulmakta ve daha sonra İstanbul özelinde İKK'ların mekansal dağılımı ve erişilebilirliği tartışılmaktadır. Çalışma, Türkiye'deki İKK pazarını, ülkenin en büyük metropolü ve en büyük ekonomisine sahip kenti olan İstanbul üzerinden analiz ederek, bu kredilerin erişilebilirliğine dair eleştirel bir yaklaşım getirmeyi amaçlamaktadır. TÜİK verilerine göre 2017 yılında Türkiye'de satılan konutların %16,9'u ve İKK ile satılan konutların %18,4'ü İstanbul'da gerçekleşmiştir. Konut satışlarında ve İKK kullanılarak yapılan satışlarda Türkiye'nin en çok tercih edilen yerleşimidir. TCMB'nin 2011 Ocak ayını temel alarak hazırladığı hedonik konut fiyat endeksinde, İstanbul diğer yerleşim yerlerine göre daha yüksek bir değere sahiptir.

Türkiye ve İstanbul'daki İKK'ların büyüklüğünün, hacminin, kredi kullandırmada dikkat edilen kredilendirme oranının ve gelirin geri ödemedeki payının kullandırılan kredilere etkisini anlamaya çalışarak, bu kredilerin finansallaşma ile ilişkisine bakılmıştır. Türkiye'de kredilendirme

oranı, yapılan son değişiklikle birlikte %80 olmuştur. Buradan anlaşılan İKK kullanabilmek için hanelerin %20'lik bir sermaye birikimine ihtiyaç duyduğudur. TCMB'nin yayınladığı hedonik konut fiyat endeksinde göre konut sahibi olabilmek için İstanbulluların ülkenin geri kalanına göre daha fazla para harcama zorunluluğu bulunmaktadır. Bu da İKK kullanabilmek için sahip olunması gereken sermaye birikiminin, ülkenin geri kalanına göre daha fazla olması gerektiğini göstermektedir.

Türkiye'deki İKK alanı, iktidar aygıtı ile finans sermayesinin belirleyici olduğu bir alandır. Bu alanda iktidar aygıtı birden fazla oyuncu gibi hareket etmektedir; kanunları çıkarma gücü ile düzenleyici bir rolü bulunurken, TOKİ ve Emlak GYO gibi kuruluşlarıyla aynı zamanda alan içinde yatırım yapan bir oyuncudur. İKK alanında krediyi kullanmaya çalışan bireyler, ekonomik ve sosyal sermayelerine göre kullanım değeri amacı ile kredi kullananlar ve değişim değeri için kredi kullananlar olarak ikiye ayrılabilirler. Bourdieu'nün tanımladığı çerçevede alan kavramı, alt alanların birleşmesinden de meydana gelebilmektedirler. Bu bağlamda, İKK alanında olan gayrimenkul geliştiricileri, gayrimenkul ortaklıkları, yap sat sistemini uygulayan müteahhitler yatırım alanındadırlar. Yatırım alanındaki oyuncular sahip oldukları sermaye türlerinin birikimlerine göre kent mekanında hareket etmektedirler. Emlak GYO örneğinde olduğu üzere ekonomik ve sosyal sermaye açısından avantajlı konumda olan bir oyuncu, en elverişli koşullarda konut üretebilmektedir.

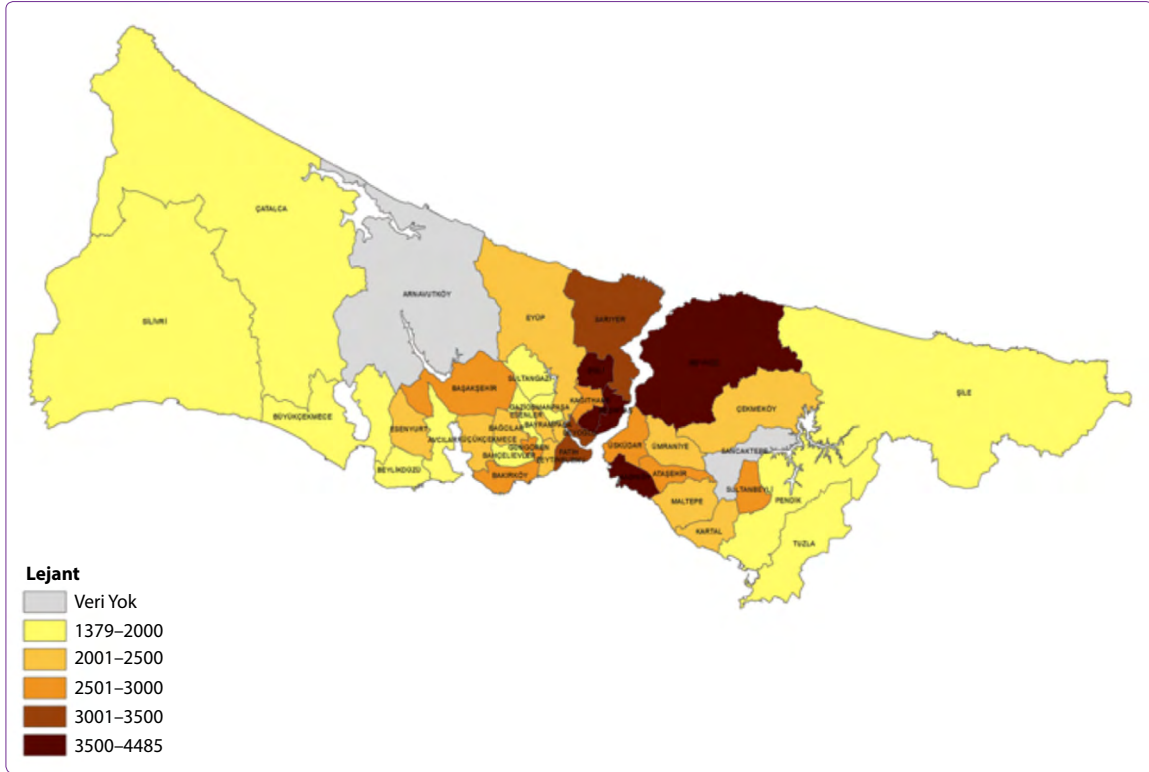
Çalışma kapsamında ülkenin konut kredisi pazarının en büyük 5 bankasından biri olan bankanın, İstanbul iline ilişkin 2010-2014 yıllarını kapsayan yaklaşık 74 bin bağımsız İKK kullanım verisi incelenmiştir. Kullanılan İKK'lar Türk lirası üzerinden olduğu için öncelikle bu veriler günün kuru üzerinden Amerikan dolarına çevrilmiştir. Bu veriler incelendiğinde görülmektedir ki; İstanbul'da İKK kullananların ortalama aylık geliri asgari ücretin yaklaşık olarak 6,3 mislidir. Bu verinin mekansallaştırılmasının yapıldığı Şekil 1 incelendiğinde, eşitsiz coğrafi gelişme de gözlemlenebilmektedir. Bu haritaya göre, İKK kullananlar arasında gelir seviyesi en üst seviyede olanların konut satın almayı tercih ettikleri ilçeler sırasıyla, Beşiktaş, Beykoz, Şişli ve Sarıyer'dir. En düşük gelir seviyesine sahip olanlar ise sırasıyla, Silivri, Çatalca, Şile ve son olarak Sultangazi ilçelerinde İKK ile konut almışlardır.

Yine bu veriye göre eğitim seviyesi ile kullanılan kredi tutarı arasında doğrudan bir korelasyon bulunmaktadır. 5 yıllık veriyi kapsayan Şekil 2 incelendiğinde, eğitim durumu üniversitenin altında olan kişilerin gelirinin asgari ücretin 5,1 misli, üniversite mezunlarının gelirinin 8,4 ve yüksek lisans ve/ya doktora sahibi olanların ortalama gelirinin asgari ücretin 11,7 misli olduğu görülmektedir. Ayrıca eğitim seviyesi ve beraberinde artan hanehalkı geliri arttıkça, lokasyon katsayısı periferiden geleneksel kent merkezi

⁵⁷ Harvey, 2015, 30.

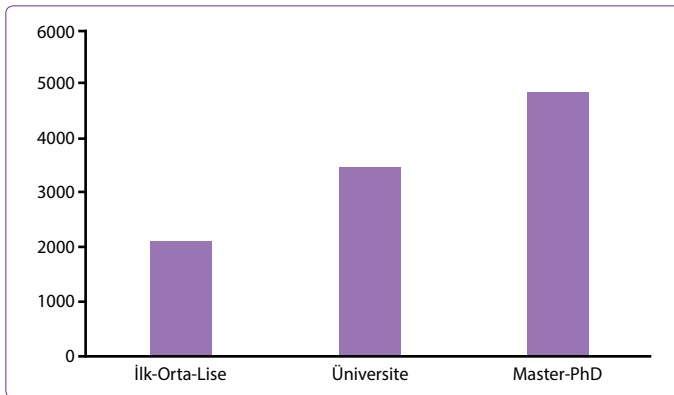
⁵⁸ Harvey, 2015, 30-31.

⁵⁹ Rolnik, 2013, 1059.



Şekil 1. İpotekli Konut Kredisi Kullananların Aylık Hanehalkı Gelirleri (\$) (Kaynak: Türkiye’deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).

ve boğaz hattına doğru artış gösterdiği Şekil 3, 4 ve 5’ten okunabilmektedir. Bu durumun gösterdiği yalın gerçek, Türkiye’de İKK kullanabilmek için ekonomik sermaye açısından en azından orta sınıfa mensup olmak gerektiğidir. Daha alt gelir grubundakilerin İKK pazarına ulaşabilmelerinin önünde ciddi engeller bulunmaktadır. Bu verilerin yol göstericiliğinde niteliksel görüşmelerde, İKK’ların hangi toplumsal sınıfa hitap ettiğine ilişkin sorular sorulmuştur. Farklı alanları temsil eden kişilerden bu soruya verilen cevaplar temelde konuta erişimde problem yaşayan toplumsal sınıfların İKK’lar vasıtasıyla konuta erişebilirliğinin



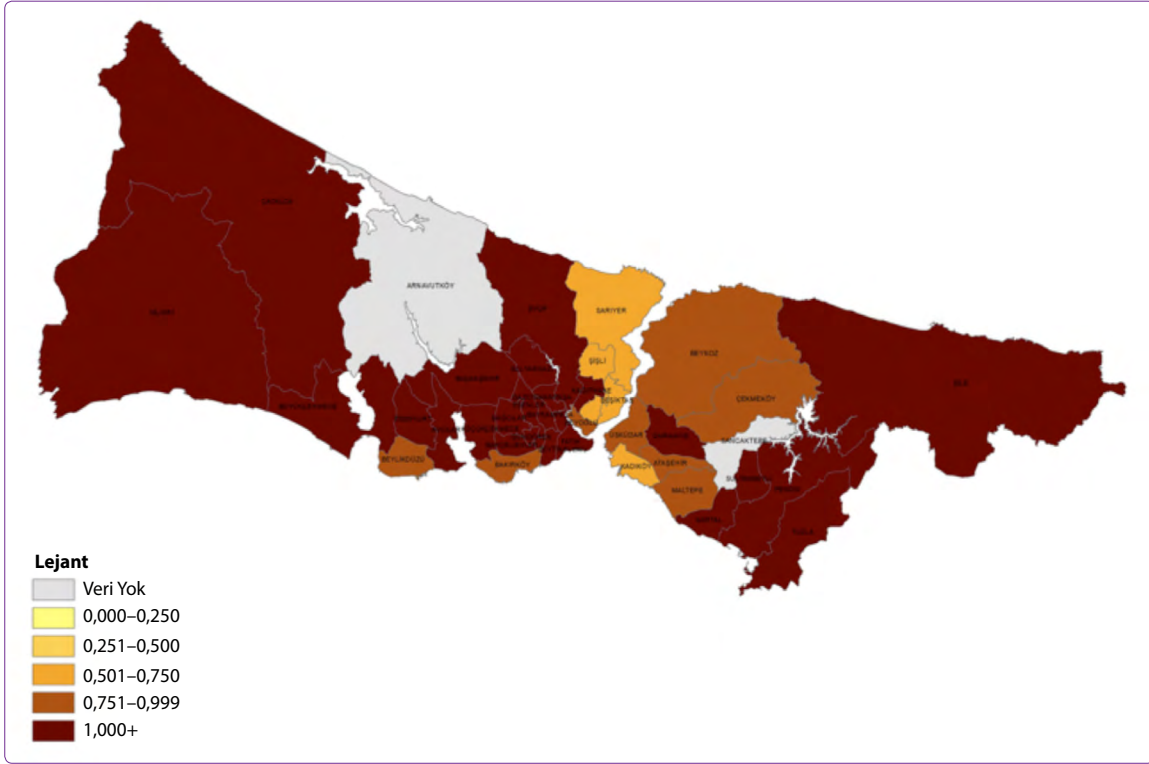
Şekil 2. İpotekli Konut Kredisi Kullananların Eğitim durumu ve Aylık Hanehalkı Geliri (\$) (Kaynak: Türkiye’deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).

artmadığı yönündedir. Buna karşın çözüm önerileri birbirlerinden farklılık göstermektedir.

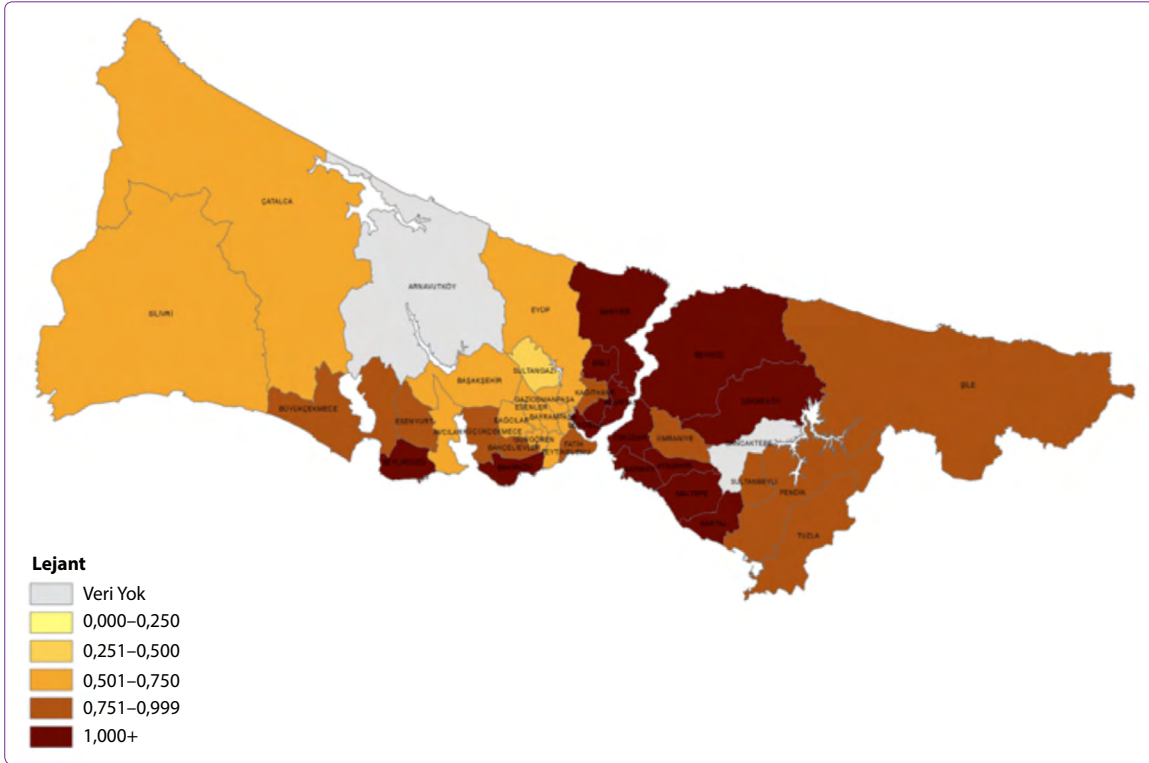
Görüşlerden birkaçı şöyledir:

“Konut kredi piyasasının büyümesi ekonomiyi büyütür, istihdam yaratır. Ancak erişilebilirlik dediğimiz, kredileri alt gelir, mikro finans, alt gelir, orta gelirin tamamına erişebiliyorsanız; o zaman kredi piyasası çalışıyordur...Sübvansedecek devlet. Tek başına giremez. Yine Türkiye’de olmayan en önemli bir sorun bence. Avrupa’ya bakın, birçok yurtdışı örneğine bakın; kişi hanehalkı -orta gelir olsun, alt gelir olsun, girebiliyorsa sisteme- konut kredisinde anaparadan ödüyorsunuz bir de faizden ödüyorsunuz değil mi? Ödediğiniz faiz vergi matrahınızdan düşer. Bizde yok. Bu çok önemli bir sübvansiyondur. Bu şunu söylüyor aslında; orta gelir, alt geliri zaten geçtim, orta geliri zaten çekici hale getirmiyor sistemi. Artı, yine TOKİ filan dedik, hep tartışılan konu. Alt gelir mesela, “cross financing” diyorlar, çapraz. TOKİ lüks konut da yapsın ama orada elde ettiği rant-kârla düşük konut finanse etsin. Benim fikrim, bırakın alt geliri, orta gelire bile erişen bir sistem yok. Vergi düzenlemeleri, faiz sübvansiyonu hiçbirisi yok (B1, kişisel görüşme, 23 Mayıs 2017).”

“Yani siz “ben faizin yüzde şu kadarını karşılıyorum” dersiniz konut satın almanın orta sınıf için maliyeti daha da düşmüş olur. Bu defa talep artar, konut fiyatları yükselir. İnşaat maliyetleri ve gelir durumu sabit kaldığı için bu araziye yansır ve servet dağılımını bozucu bir etki yaratır.



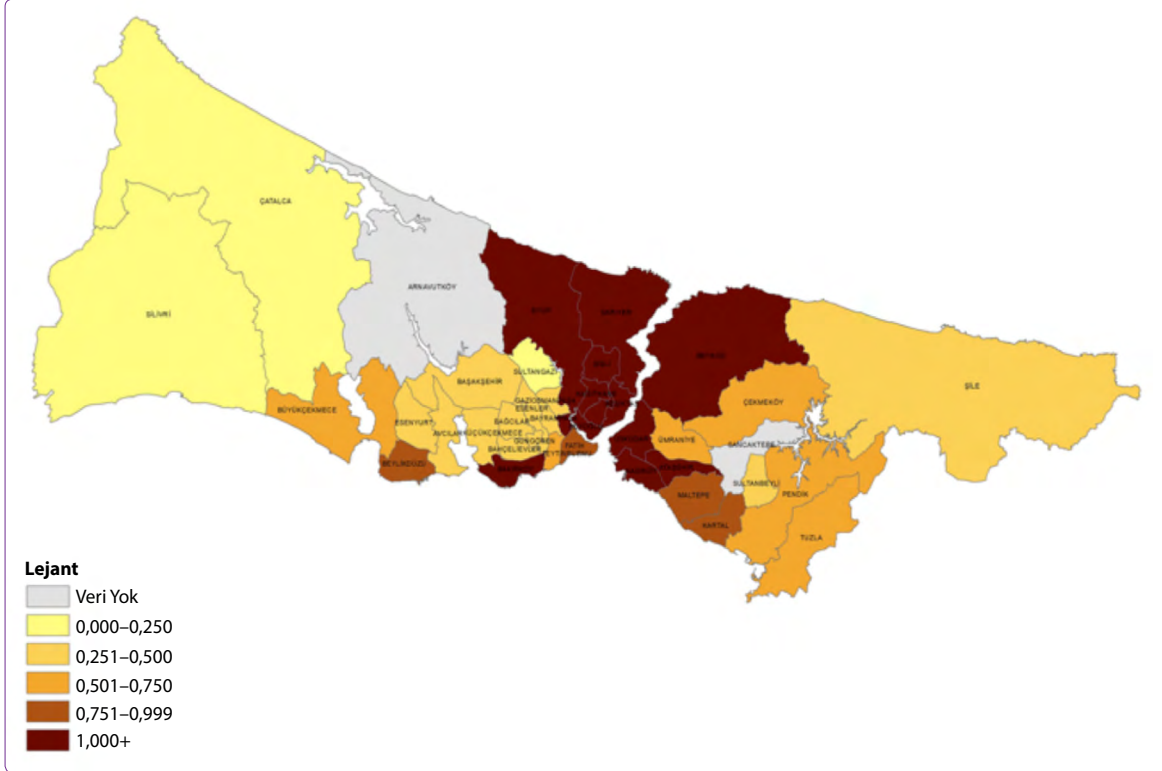
Şekil 3. Eğitim Durumu İlk-Orta-Lise olup İpotekli Konut Kredisi Kullananları Lokasyon Katsayısı (Kaynak: Türkiye’deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).



Şekil 4. Eğitim Durumu Yüksekokul-Üniversite olup İpotekli Konut Kredisi Kullananları Lokasyon Katsayısı (Kaynak: Türkiye’deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).

Ben devletin finansal bir sübvansiyon yapmasını, -herkes için- doğru bulmuyorum. Servet dağılımını etkiler ve varlık

transferi servet transferi anlamına gelir. Onun yerine inşaat üretmenin maliyetini ya da konut üretmenin maliyetini



Şekil 5. Eğitim Durumu Yüksek lisans-Doktora olup İpotekli Konut Kredisi Kullananları Lokasyon Katsayısı (Kaynak: Türkiye'deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).

azaltacak çözümler üretmesi...(TD1, kişisel görüşme, 10 Temmuz 2017)".

"Milli gelirin sadece artmış olması önemli değil, sadece bir kesimin elinde olmaması lazım. Bir şekilde tabana yayılması lazım. Bu bağlamda, artması bana göre, kredi kullanımıyla ilgili ideal noktaya getireceğini düşünüyorum, genel resim olarak. Ama bunun için de bir istikrar ve büyüme trendinin devamlılığının olması lazım. Bu son dönemlerde işte, belli kırılmalar var, belli noktalarda belli dalgalanmalar var. Bu çerçevede bunun ne kadar hayata geçirilebileceği, tabi ki soru işareti (İ1, kişisel görüşme 15 Haziran 2017)."

"Aslına banka-gayrimenkul ilişkisi o kadar kritik ki. Çünkü şöyle ters ve yanlış bir algı var; gayrimenkul aslında inşaat demek değil. Gayrimenkul teknik olarak bunu yapmak demek de değil. Gayrimenkul aslında bir finans aracı, yani gayrimenkul finansal bir konu. O yüzden de bankayla olan ilişkisi, dolayısıyla mortgage ile olan ilişkisi çok kritik. Ben mortgage sisteminin bankaların aşırı tutucu yapısı nedeniyle buralarda seyrettiğini düşünüyorum. Ne zamanki iperi birazcık gevşetebilirler, -belki onlar da şöyle diyebilirler, siyasi risk görüyoruz, politika faizi, falan filan-, ne zaman ki devlet desteğiyle belki veya devlet garantisiyle, devlet teşvikiyle bu sistem biraz esnetilebilir, o zaman bu satışlara da yansır (Y1, kişisel görüşme, 2 Mayıs 2017)."

İKK'ların bazı gelişmiş ülkelerde olduğu üzere orta gelirin altı için de cazip hale getirilmesi için devlet tarafından

uygulanabilecek olan sübvansiyonlara dair mülakat gerçekleştirilen uzmanların farklı görüşleri olmuştur. Yukarıda alıntılındığı üzere bu sübvansiyonların olmamasının, dar gelirli ve alt-orta gelirli hanehalklarının sisteme girişini engellediği genel kabul görmektedir. Buna karşın kredi faizlerine uygulanacak olan vergiden düşürme, sübvansiyonunun yaratabileceği orta vadeli olumsuz şartlardan da bahsedilmiştir. Bu konuya değinmeyen uzmanlar ise genel olarak yatırım alanını oluşturanlardır. Devletin yapacağı sübvansiyonların uygulanmasının yaratacağı etkiler sebebi ile konut fiyatlarını arttıracacağı ve böylece servet dağılımı üzerinde dezavantajlılardan avantajlı olanlara doğru yeni bir servet akışı olabileceği eleştirisi de dikkate değerdir. Şayet bu sübvansiyonlar uygulanırsa, kısa süreli bir likidite bolluğu olması ve orta vadede konut fiyatlarının artması beklenmelidir. Böylece, dar gelirli hanelerin konuta erişimini kolaylaştırmak için uygulanacak olan politika artan konut fiyatları nedeni ile tam tersi bir etki yapacaktır.

Mekânın finansallaşmasında, İKK'ların menkul kıymetleştirilerek likit hale gelmelerini sağlamak temel konulardan biridir. Bu bağlamda Aralık 2018'de yaklaşık 3,15 milyar lira tutarında konut kredisi menkul kıymetleştirildi.⁶⁰ Türkiye'de yapılan en büyük varlığa dayalı menkul kıymetleştirme işlemi olmuştur. Ayrıca, konutun likit hale gelerek borsalarda işlem görmesinin bir diğer yolu olan Gayrimen-

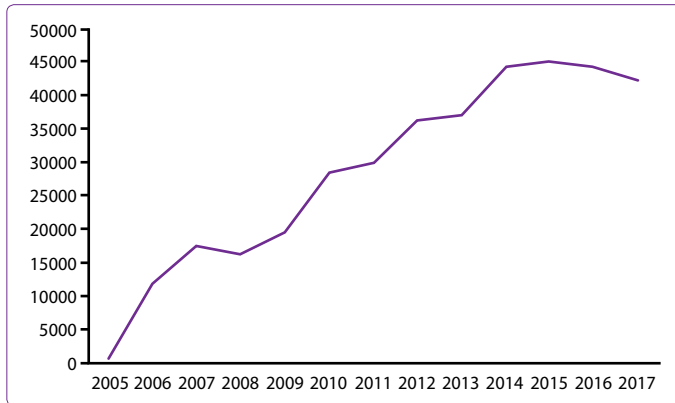
⁶⁰ Anadolu Ajansı, 2018.

kul Sertifika Sistemi (GSS), Mart 2017’de “Park Maveria 3” isimli proje için Borsa İstanbul’da alınıp satılabilir bir kâğıt olarak 42,50 liradan satışa çıkmıştır. İlgili İMKB kâğıdı, 2 Ocak 2019 tarihi itibarıyla 40,1 liradan işlem görmüştür. İktidar alanından bir üst düzey yönetici ile yapılan görüşmede GSS’ye ilişkin şöyle denmiştir:

“Bizim buradaki amacımız bir konut alacak gücü olmayıp daha sonra bu konuttaki imalattan işin sonuna kadarki konutun değer artışından bu segmentteki insanların da faydalanmasıydı. Biz bu sistemle yola çıktık...Bu demek ki algı, iyi yönetilemediği ya da vatandaşın algısı diğer özel sektör, hisse senedi olarak bunu düşündü. Burada dediğimiz gibi 42,50 liranın yaklaşık olarak 1 sene sonra, 47-48’lere çıkması. Çünkü bu 3 senelik bir süreç. Ondan sonra biraz daha 52-55’lere çıkması. Amacımız buydu zaten (İz, kişisel görüşme 15 Haziran 2017).”

Gayrimenkul sertifika sistemi pilot bir uygulama olarak başlamış ve geçen kısa süre içinde olumlu yönde bir ilerleme kaydedememiştir. İnşaat sektöründe hayata geçirilmesi düşünülen İKK destekli menkul kıymetleştirme işleminin öncüsü olma niteliği taşıması sebebiyle bu pilot çalışma, sistemin sınırlılıklarının test edilmesi açısından dikkate değer bir çabadır. Yapılan uygulama istenilen sonuçlara varmamış olmasına karşın, mülakatın yapıldığı tarihte iktidar alanı yöneticisi sürecin inşaat sektörüne yeni kaynak yaratma potansiyelinden umutludur.

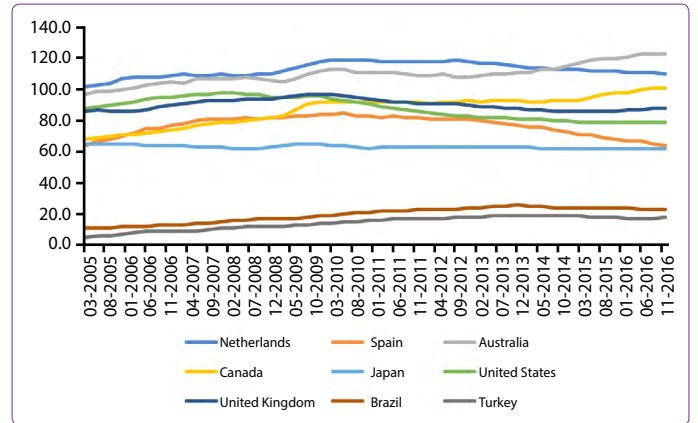
EMF verileri kullanılarak oluşturulan Şekil 6’da görüldüğü üzere, Türkiye’de hanehalkının borçluluğu 2007 yılından itibaren sürekli artmaktadır. Türkiye özelinde bu borçluluk tek başına İKK’lardan kaynaklanmamaktadır. TBB’nin Aralık 2017 verisine göre, hanehalkının kullandığı kredilerin hacminin %49’u İKK’dır. Dolayısıyla geri kalan %51’lik oranı oluşturan kredilere erişim, İKK pazarında olduğundan daha kolaydır. %51’lik oranın %2’si taşıt, %49’u ise dayanıklı tüketim malları, mesleki amaç, eğitim, tatil, gıda, giyim vb. amaçlar için kullanılan ihtiyaç kredileridir. İhtiyaç kredilerinin vade süreleri en fazla 48 aydır ve çekilen kredilerin



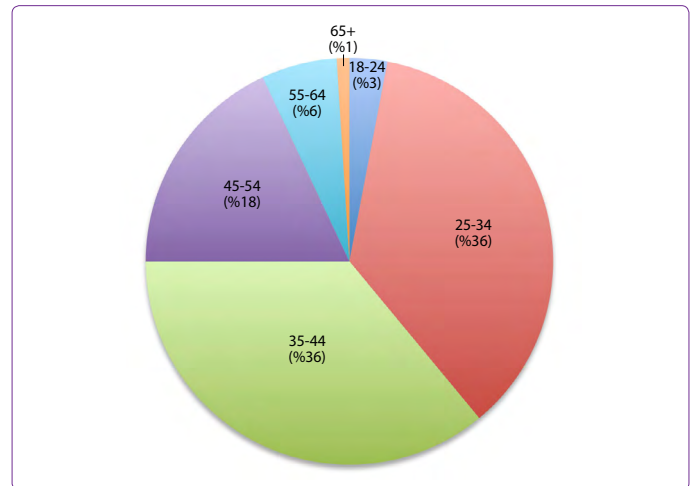
Şekil 6. 2005-2017 Yılları Arasında Biriken Toplam İKK Borcu (avro) (EMF verileri kullanılarak hazırlanmıştır) (Kaynak: EMF, HYPOSTAT 2018 a review of europe’s mortgage and housing market).

ortalama değerleri de İKK’lardan daha düşüktür. Bu krediler 1000 TL için de kullanılabilindiği gibi kişinin kredi puanlaması neticesinde çok daha yüksek meblağlar için de kullanılabilir. Dolayısıyla ihtiyaç kredileri toplumun her katmanından talep görmekte ve dar gelirli olanların finansal içerilmelerinde önemli bir yer tutmaktadırlar. Böylece finansallaşmanın tabana yayılmasında farklı enstrümanlar olarak kullanılmaktadırlar. BIS verileri kullanılarak oluşturulan Şekil 7’de ise, hanehalkı borçluluğunun GSMH’ye oranı görülmektedir. Aynı şekilde göre, gelişmekte olan ülkelerden olan Türkiye ve Brezilya’nın hanehalkının borçluluğu artmaktadır. Yine aynı grafikten gelişmiş ülkelerdeki hanehalkı borçluluğunun oldukça yüksek seviyelerde olduğu anlaşılmaktadır.

Şekil 8’de İKK kullananların yaş aralıklarına göre dağılımı görülmektedir. Buna göre, kredileri gençlerin daha çok tercih ettiği anlaşılmaktadır. Toplam kredilerin %72’sini 25-44 yaş aralığındaki bir grup kullanmıştır. Bu kredilerin kullanılabilmesi için finansal okur yazarlık önemlidir. Ekonomik



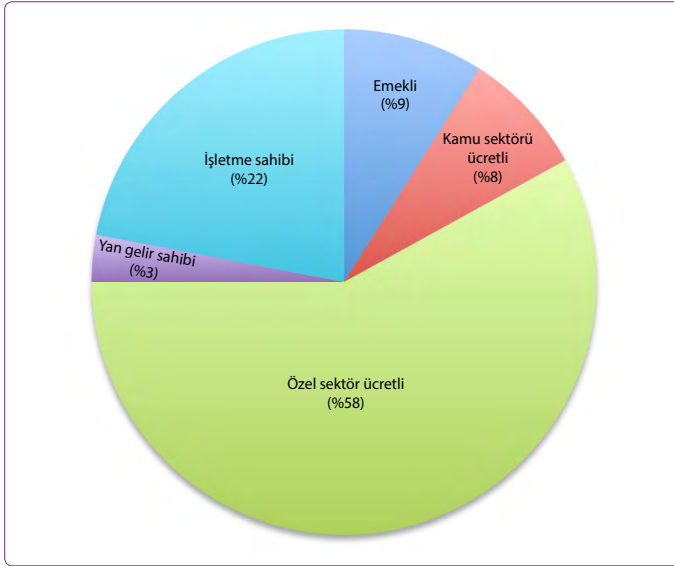
Şekil 7. Hanehalkı Borcunun GSMH’ye Oranı (Kaynak: Bank for International Settlements, “BIS Quarterly Review”).



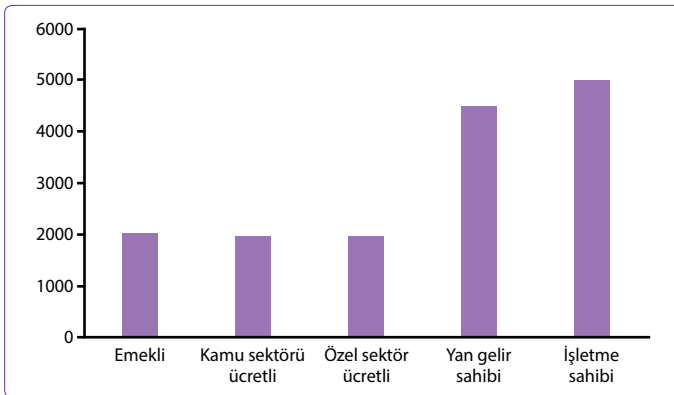
Şekil 8. İpotekli Konut Kredisi Kullanan Kişilerin Yaş Aralıklarına Göre Dağılımı (Kaynak: Türkiye’deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).

sermaye açısından sorun yaşamayan kesimler arasında kültürel sermaye eksikliği, İKK kullanımında önemli olabilir. Finansal araçlar için yeterli kültürel sermayeyi biriktirememiş olan orta yaş üstü ve yaşlı nüfusun, İKK'lara karşı daha tedbirli olduğu söylenebilir. Ayrıca bu nüfus gruplarının halihazırda bir konuta sahip olma olasılığının da İKK kullanımlarını azaltan bir etki olduğu söylenebilir.

Şekil 9'da gösterilen İKK kullanan kişilerin çalıştığı sektörler ve aylık gelirleri incelendiğinde, kredi kullananların çoğunluğunun (%58) özel sektörde ücretli olarak istihdam edildiği görülmektedir. Özel sektörde ücretli olan kişilerin ise %89'u 44 yaş ve altındadır. Verilerde dikkate değer bir diğer nokta ise Şekil 10'da görülmektedir. Yapılan derinlemesine mülakatlarda, kayıt dışı ekonomi, gelir belgelemeye ilişkin konular da finans alanı temsilcilerine sorulmuştur. Verilen yanıtlardan da anlaşıldığı üzere, kayıt dışı



Şekil 9. İpotekli Konut Kredisi Kullananların Çalıştıkları Sektörlere Göre Dağılımı (Türkiye'deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).



Şekil 10. İpotekli Konut Kredisi Kullananların Aylık Ortalama Gelirlerinin Sektörlere Göre Dağılımı (\$) (Kaynak: Türkiye'deki Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi isimli doktora tezi verileri).

ekonomi finans alanında verilen krediler için önemli bir sorunu ve aynı zamanda fırsatı oluşturmaktadır. Belgelemede yaşanan sorun kredi puanlamasının yapıldığı algoritmaları zorlamaktadır ve böylece verilen kredilerin risk değerleri artabilmekte ve hatta enformel şartlardan dolayı verilecek olan kredi için kurum içi veya dışından baskılara açık olma sorunu doğurmaktadır. Diğer yandan ise, teoride kredi satamaması gereken kişi ve kurumlara kredi satabildiği için finans kurumuna gelir getirmesi ile önemli bir kaynak yaratmaktadırlar. Bu bağlamda finans alanı temsilcilerine kayıt dışı gelire ilişkin izledikleri stratejiler sorulduğunda alınan yanıtlar şunlardır:

“Türkiye’de en çok şeyden yakınıyorum: bir her şeyi belgeleyemiyoruz. Benim kira gelirim var dikkate alınmıyor. Bazıları dikkate alıyor. Benim maaşım düşükten gösteriliyor. Ben beş bin lira kazanıyorum ama iki bin lira gösteriliyor gibi. Bunları dikkate alan ve almayan bankalar var yok (F2, kişisel görüşme, 8 Mayıs 2017).”

“Gayrimenkulde özellikle konut kredilerinde onaylanma oranı çok yüksektir. Çünkü insanların kayıt dışı gelirleri var, aile gelirleri var. İnsanlar Türkiye’de bir karı-koca tek başına yaşamıyorlar. Anneleri babaları geliyor, emekli maaşları oluyor, köyden gelirleri oluyor. Biz bunların hepsini scoring modelimize koyuyoruz. Bir de çünkü ilave parayı da görüyoruz (F1, kişisel görüşme, 22 Mart 2017).”

Sonuç

Bu çalışma kapsamında neoliberal politikalar ile şekillenen konut üretim alanına ilişkin genel bir değerlendirme yapılmış; günümüzde yaşanmakta olan mekânın finansallaşmasının tarihsel arka planı üzerine tartışılmıştır. Gelişmekte olan ülkeler sınıfında yer alan Türkiye’de ikincil İKK pazarı henüz derinleşmemiş olduğundan, mekânın finansallaşmasının boyutlarının gelişmiş ülkelerle bir tutulamayacağı görülmüştür. Aynı zamanda pilot GSS uygulaması ile mekânın likitleştirilme çabaları tartışılmıştır.

Neoliberal politikaların uygulanmasını takip eden dönemde Dünya Bankası’nın “Konut: Pazarları Çalıştırmayı Sağlıyor” isimli raporu ile konut politikalarının dünya ölçeğinde yeni bir evreye girdiği görülmüştür. Böylece, konut sahipliğine yapılan vurgu sürekli olarak artarak sosyal konut talebinin giderek silikleştiği bir dönem başlamıştır. Bu uygulamalar neticesinde, özellikle dar gelirli vatandaşlar için barınma probleminin daha da zorlaştığı ortaya çıkmıştır.

Vaka çalışması ile Türkiye’de konut kredileri vasıtasıyla kentsel zenginliğin vatandaşlara daha adil dağıtılmaya başlandığı iddiasının doğru olmadığı görülmüştür. İKK ile konut edinenlerin, genel olarak özel sektörde çalışan genç profesyoneller olduğu anlaşılmıştır.

Bu çalışma, İKK’ların konuta erişimi demokratikleştirmek için bir çözüm getirmediğini, İstanbul’daki eşitsiz coğrafi gelişmenin mekansal olarak dağılımını göstermiş-

tır. Aylık ortalama hanehalkı gelirinin artması ile eğitim seviyesi arasında doğrudan bir ilişki olduğu ve bu ilişkinin mekânsal olarak okunabildiği görülmüştür. Türkiye’de orta sınıflar özelinde barınma sorununa çözüm olarak görülen İKK’ların, artan hanehalkı borçluluğuna katkısı ile finansallaşmayı hızlandıran bir yapısı olduğu anlaşılmıştır.

İstanbul özelinde, İKK’ların mevcut yapısı ile dar gelirli- lilerin ve hatta orta gelirli-lerin konuta erişebilmeleri için alternatif olmadığı aşıkardır. İKK’ların dar gelirli-leri kapsamasının gerekli olup olmadığı tartışmaya açıktır. Konut üretiminde alternatifsizliğe doğru olan gidişat, konuta erişimde eşitsiz bir coğrafya yaratmıştır. Konuta erişimi demokratikleştirme yollarından olan kamu lojmanları, sosyal konutlar, kira yardımları vb. metotların kullanılarak kullanım değerinin öne çıkarılmasının sorunu çözüp çözmeyeceği üzerinde tartışılması ve politika üretilmesi gereken konular arasındadır.

Kaynaklar

- Aalbers, M. B. (2008) “The Financialization of Home and The Mortgage Market Crisis”, *Competition&Change*, Sayı 12(2), s. 148-166.
- Aalbers, M. B. (2011) *Place, Exclusion and Mortgage Markets*, Oxford, John Wiley & Sons.
- Aalbers, M. B. (2017) “Geographies of Mortgage Markets”, Ed.: R. Martin & J. Pollard (editör) *Handbook on the Geographies of Money and Finance*, Cheltenham: Edward Elgar, s. 298-322.
- Aalbers, M. B., ve Christophers, B. (2014) “Centring Housing in Political Economy”, *Housing, Theory and Society*, Sayı 31(4), s. 373-394.
- Arrighi, G. (1994) *The Long Twentieth Century: Money, Power, and The Origins of Our Times*, Londra, Verso.
- Balaban, O. (2007) “Bir Konut Finansman Aracı Olarak Mortgage Sisteminin Türkiye’de Olası Etkileri Üzerine”, Ed.: A. Mengi (editör), *Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak, Geleceği Tasarlamak*, Ankara, İmge Kitabevi, s. 237-257
- Bourdieu, P., ve Wacquant, L. J. (2003) *Düşünümsel Bir Antropoloji İçin Cevaplar*, İstanbul, İletişim Yayınları.
- Brenner, N., ve Theodore, N. (2002) *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*, Oxford, Blackwell.
- Brenner, R. (2002) *The Boom and the Bubble: The US in the World Economy*, Londra, Verso.
- Carswell, A. T., ve James, R. N. (2010) “Housing”, *Encyclopedia of Urban Studies*, California, Sage Publications, s. 375-379.
- Creswell, J. W. (2016) *Nitel Araştırma Yöntemleri: Beş Yaklaşım Göre Nitel Araştırma ve Araştırma Deseni*, Ankara, Siyasal Kitabevi.
- Creswell, J. W., ve Clark, V. L. P. (2015) *Karma Yöntem Araştırma- ları: Tasarımı ve Yürütülmesi*, Ankara, Anı Yayıncılık.
- Çelik, Ö., ve Karaçimen, E. (2017) “Türkiye’de Gayrimenkul ve Finansın Derinleşen ve Yeniden Yapılanan İlişkisi”, Ed.: P. Be-dirhanoğlu, Ö. Çelik, ve H. Mıhçı (editör), *Finansallaşma Kıs-kacında Türkiye’de Devlet, Sermaye Birikimi ve Emek*, Ankara, NotaBene, s. 83-102
- Dymski, G. A. (2009) “Irka Dayalı Dışlama ve İkinci Kalite İpotek Kredileri Krizinin Ekonomi Politikası”, Ed.: C. Lapavitsas (editör), *Finansallaşma Ve Kapitalizmin Krizi*, İstanbul, Yordam Kitap, s. 75-120.
- Ergüder, B. (2017) “Türkiye’de İnşaat Sektöründe Büyüme ve Menkulleştirme: Vergi ve Yasal Düzenlemeler”, *Institutions, National Identity, Power, and Governance in the 21st Century*, s. 191-208.
- Gotham, K. F. (2009) “Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Sayı 33(2), s. 355-371.
- Harvey, D. (1985) *The Urbanization of Capital*, Baltimore, Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2012) *Sermaye Muamması: Kapitalizmin Krizleri*, İstanbul, Sel Yayıncılık.
- Harvey, D. (2015) *On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu*, İstanbul, Sel Yayıncılık.
- Jones, B. G. (2012). “‘Bankable Slums’: The Global Politics of Slum Upgrading”, *Third World Quarterly*, Sayı 33(5), s. 769-789.
- Karwowski, E., ve Stockhammer, E. (2017) “Financialisation in Emerging Economies: A Systematic Overview and Comparison with Anglo-Saxon Economies”, *Economic and Political Studies*, Sayı 5(1), s. 60-86.
- Krippner, G. R. (2005) “The Financialization of the American Economy”, *Socio-economic review*, Sayı 3(2), s. 173-208.
- Lapavitsas, C. (2009) “Financialisation, or the Search for Profits in the Sphere of Circulation” *Economiaz*, Sayı 72(3), s. 98-119.
- Orhangazi, Ö. (2008) *Financialization and the US Economy*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing.
- Rolnik, R. (2013) “Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Sayı 37(3), s. 1058-1066.
- Sassen, S. (2009) “When Local Housing Becomes An Electronic Instrument: The Global Circulation Of Mortgages-A Research Note” *International Journal of Urban and Regional Research*, Sayı 33(2), s. 411-426.
- Sweezy, P. (1997) “More (or less) on Globalization” *Monthly Review*, Sayı 49(4).
- Turner, T. (2010). “Homeownership”, *Encyclopedia of Urban Studies*, s. 366-369.
- <https://www.yenisafak.com/ekonomi/memura-yuzde-10-indirimli-50-bin-konut-3235580> [Erişim Tarihi 15 Haziran 2018]