

SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA HEDEFLERİ PERSPEKTİFİNDEN TÜRKİYE’DE KONUT VE KONUT FİYATLARI ÜZERİNE BİR İNCELEME

Fehime GÜNBEĞİ *

ÖZ

Konut, bireyler ve aileler için temel bir gereksinim olmanın ötesinde, Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri 'ne ulaşmada kritik bir role sahiptir. Konut sektörünün ekonomik, sosyal ve çevresel boyutları, Sürdürülebilir Kalkınma İlkeleri'yle karmaşık ve çok yönlü bir etkileşim içindedir. Ulusal ekonomilerin önemli bir bileşeni olan konut sektörü, istihdam yaratma, yatırım çekme ve ekonomik büyümeyi teşvik etme potansiyeline sahiptir. Ancak, spekülasyon piyasası dinamikleri ve erişilemez konut fiyatları, ekonomik eşitsizlikleri derinleştirebilir ve finansal istikrarsızlığa zemin hazırlayabilir. Bu nedenle, sürdürülebilir bir konut politikası, ekonomik büyümeyi desteklerken aynı zamanda sosyal adaleti ve finansal istikrarı da gözetmelidir. Yeterli, güvenli ve uygun fiyatlı konutlara erişim, sosyal refahın ve toplumsal uyumun temel bir ön koşuludur. Konut yetersizliği veya kalitesiz konutlar, sosyal dışlanma gibi olumsuz sonuçlara yol açabilirler. Bu bağlamda, bu çalışma, Türkiye’de 2010: Q1-2024:Q4 döneminde konut birim fiyatlarıyla konut faiz oranları arasındaki ilişkiyi ampirik olarak incelemeyi amaçlamaktadır. Toda-Yamamoto nedensellik testi kullanılarak yapılan analiz, söz konusu dönemde Türkiye’de konut birim fiyatlarıyla konut faiz oranları arasında çift yönlü bir nedensellik ilişkisi olduğunu ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler: *Sürdürülebilir Kalkınma, Konut, Konut Fiyatları, Nedensellik, Toda Yamamoto Nedensellik*

* Dr. (Konuk Öğretim Görevlisi), Balıkesir Üniversitesi, Bigadiç MYO, Finans Bankacılık ve Sigortacılık, Balıkesir, Türkiye

(fehimegunbegi@balikesir.edu.tr)  <https://orcid.org/0000-0003-1410-4452>

YDÜ Sosyal Bilimler Dergisi, C. XIX, No. 1, (Nisan 2026)

Geliş Tarihi: 13 Mart 2025

Kabul Tarihi: 8 Nisan 2026

Bu makaleden alıntı yapmak için: Günbeği, F. (2026, Nisan). Sürdürülebilir kalkınma hedefleri perspektifinden Türkiye’de konut ve konut fiyatları üzerine bir inceleme, *YDÜ SOSBİLDER*, 19(1), 35-62.

ABSTRACT

A Study on Housing and Housing Prices in Turkey from the Perspective of Sustainable Development Goals

Housing plays a critical role in achieving Sustainable Development Goals, beyond being a basic necessity. The economic, social, and environmental dimensions of the housing sector interact in a complex and multifaceted way with the principles of Sustainable Development. As a significant component of national economies, the housing sector has the potential to create employment, attract investment, and stimulate economic growth. However, speculative market dynamics and inaccessible housing prices can deepen economic inequalities and pave the way for financial instability. Therefore, a sustainable housing policy must aim to support economic growth while also ensuring social justice and financial stability. Access to adequate, safe, and affordable housing is a fundamental prerequisite for social welfare and community cohesion. Housing shortages or poor-quality housing can lead to negative outcomes including social exclusion. In this context, this study aims to empirically examine the relationship between housing unit prices and housing interest rates in Turkey during the period of 2010:Q1-2024:Q4. The analysis, conducted using the Toda-Yamamoto causality test, reveals a bidirectional causality relationship between housing unit prices and housing interest rates in Turkey during the specified period.

Keywords: *Sustainable Development, Housing, Housing prices, Causality, Toda Yamamoto Causality*

1. Giriş

Sürdürülebilir Kalkınma 2030 Gündem’inde belirlenen küresel hedeflere ulaşma çabaları, yoğun bir ilgiyle takip edilmektedir. Sürdürülebilir Kalkınmanın temel ilkelerinden biri olan yeterli ve sağlıklı barınma hakkı, bireylerin temel sosyal haklarına vurgu yaparak önemli bir yer tutmaktadır. Nüfus artışı, kentleşme eğilimleri ve değişen yaşam tarzları, konut ihtiyacını sürekli olarak artırmaktadır. Ancak, yeni konut üretim hızı bu talebi karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Bu durum, kentleşme süreçlerini olumsuz etkilemekte ve bireylerin uygun fiyatlı ve nitelikli konutlara erişimini zorlaştırmaktadır. Konut, sadece bir barınma alanı değil; aynı zamanda, ekonomik ve sosyal boyutları olan çok yönlü bir olgudur. Bu nedenle, konut erişimi sorununa farklı disiplinlerin bakış açılarını bir araya getiren bütüncül bir yaklaşımla çözümler üretilmesi gerekmektedir. Özellikle son dönemde yaşanan konut ve kira fiyatlarındaki artışlar, toplumun tüm kesimlerini olumsuz etkilemektedir. Dezavantajlı gruplar açısından giderek ağırlaşan

ekonomik koşullar altında konuta erişimdeki zorluklar, uzun vadede derin toplumsal travmalara yol açabilecek potansiyele sahiptir. Bu nedenle, konut erişimi sorunu acil ve kapsamlı çözümler gerektiren bir mesele olarak ele alınmalıdır. Bir ülkenin sosyoekonomik gelişimi için yeterli sayıda ve uygun standartlarda konuta sahip olmak çok önemli bir husustur (Coşkun, 2015). Konut fiyatları, konut piyasasının sağlığını, yatırımcıların kararlarını, inşaat sektörünün hareketliliğini ve hatta genel ekonomik durumu etkileyen önemli bir göstergedir (Smith, 2011). Konut fiyatlarını etkileyen faktörleri derinlemesine anlamak, ekonomik politikaların daha etkin ve sürdürülebilir bir şekilde tasarlanmasına önemli ölçüde katkı sağlayabilir. Bu faktörlerin doğru bir şekilde analiz edilmesi, piyasa dinamiklerinin daha iyi kavranmasına olanak tanırken, aynı zamanda konut sektöründeki dengesizlikleri önlemeye yönelik stratejilerin geliştirilmesine de zemin hazırlar. Böylece, hem ekonomik istikrarın sağlanması hem de toplumun konut ihtiyaçlarının karşılanması daha mümkün hale gelir. Bu bağlamda, Türkiye’de konut ve konuta erişim ile ilgili çalışmaların artırılması gerekmektedir.

1.1. Motivasyon

Uluslararası İnsan Hakları Hukuku’nda (UİHH) güvence altına alınan temel haklardan biri olan yeterli yaşam standardı hakkı, günümüzde dünya genelinde yaşayan tüm bireylerin sağlıklı ve yeterli barınma hakkını da kapsamaktadır. Bu bağlamda, barınma hakkı, insan onuruna yakışır bir yaşam sürdürmenin vazgeçilmez bir unsuru olarak kabul edilmekte ve evrensel bir nitelik taşımaktadır. Birleşmiş Milletler (BM) çatısı altında faaliyetlerini gerçekleştiren Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi, yeterli barınma hakkının önemine dikkat çekmektedir. Komite yeterli barınma hakkını; insanların güven içinde, barışın sağlandığı ve insan onuruna yakışan şekilde yaşama hakkı olarak tanımlamaktadır. Hâlihazırda dünyada binlerce, hatta milyonlarca insan sağlıklı ve yeterli barınma hakkına ulaşabilmiş değildir. Dünyada ve Türkiye’de çok sayıda insan, sağlığı tehdit eden elverişsiz koşullarda yaşam mücadelesi vermektedir. Bu insanlar altyapı ve ulaştırma hizmetlerinin elverişli olmadığı, gecekondu diye tabir edilen, kalabalık mahallelerde, kültürel ve sosyal faaliyetlerin bilinmediği insanlığa yakışmayacak şartlarda barınmaya ve yaşamaya çalışmaktadırlar. Bu çerçeveden bakıldığında, Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri’nin özellikle konut ve barınma ile ilgili amaçlarının gerçekleştirilmesi büyük önem arz etmektedir.

Tüm bunların ışığında, araştırmanın konusu, Türkiye’de konut satış ve konut kira fiyatlarının yüksekliğinin nedenlerini tespit etmek ve alınması gereken önlemlere dikkat çekmektir.

1.2. Katkı

Türkiye’de özellikle son dönemlerde konut satış ve kira fiyatlarında meydana gelen artışlar gündem konusu olmuştur. En temel insan haklarından bir tanesi olan barınma hakkının sağlanması ve herkesin insanca yaşayabileceği konutlara erişimin güvence altına alınması gerekmektedir. Araştırmadan elde edilecek veriler, bu çerçevede politika yapıcılarına fikir vermesi bakımından önem arz etmektedir.

2. Sürdürülebilir Kalkınma

İnsani çevrenin korunması ve geliştirilmesi konusunda dünya halklarına ilham vermek ve rehberlik etmek için ortak bir bakış açısına ve ortak ilkelere duyulan ihtiyacı değerlendiren ve 1972 yılında toplanan Birleşmiş Milletler Çevre Konferansı’nda alınan kararlar aşağıdaki şekildedir (United Nations, 1973):

- İnsan, kendisine fiziksel geçim sağlayan ve ona entelektüel, ahlaki, sosyal ve ruhsal gelişim fırsatı sağlayan çevresinin yaratıcısı ve de şekillendiricisidir. İnsan ırkının bu gezegendeki uzun ve dolambaçlı evriminde, bilim ve teknolojinin hızla ilerlemesi sayesinde insanın çevresini sayısız şekillerde ve benzeri görülmemiş bir ölçekte dönüştürme gücünü elde ettiği bir aşamaya ulaşıldı. İnsan çevresinin hem doğal hem de insan yapımı yönleri, onun refahı ve temel insan haklarından, hatta yaşam hakkının kendisinden faydalanması için gereklidir.

- İnsan çevresinin korunması ve iyileştirilmesi konusunda devletlerin ve hükümetlerin büyük sorumlulukları vardır. Çevrenin korunması ve iyileştirilmesi insanların refahını ve ekonomik kalkınmayı etkileyen önemli bir konudur.

- Günümüzde başta yenilenemez kaynakların tüketilmesi riski olmak üzere suda, havada, toprakta ve canlılarda tehlikeli düzeylerde kirlilik; biyosferin ekolojik dengesinde büyük ve istenmeyen rahatsızlıklar, yaşama ve çalışma ortamında, insanın fiziksel, zihinsel ve sosyal sağlığına zararlı olan ağır eksikliklerin varlığı temel sorunların başında yer almaktadır.

• Özellikle gelişmekte olan ülkelerde çevre sorunlarının oldukça fazla olduğu ve bunun nedeninin de az gelişmişlikten kaynaklandığına vurgu yapılmıştır. Milyonlarca insan, insan onuruna yakışacak asgari koşulların çok altında yaşamakla beraber temel ihtiyaçlardan olan yiyecek ve giyecekten, barınma ve eğitimin, sağlık ve temizlik hizmetlerinden mahrum yaşamaya devam ediyor.

• Dünya nüfusunun doğal olarak artışı, çevre sorunlarını ortaya çıkarmaktadır ve bu sorunlarla mücadele etmek için uygun politika ve önlemlerin benimsenmesi gerekmektedir. Dünyadaki her şeyin en kıymetlisi insandır. Toplumların ilerlemesini sağlayan, aynı zamanda toplumsal zenginliği oluşturan, bilimsel gelişmeyi ve teknolojiyi geliştiren ve çevresini sürekli olarak dönüştürebilen insandır. Bu çerçevede toplumsal ilerleme ve üretimin sağlanması, bilim ve teknolojinin ilerlemesiyle birlikte insanın çevreyi iyileştirme yeteneğini de her geçen gün artırmaktadır.

• İnsanların çevreye ve doğaya geri dönüşü olmayan zararları verebilmesi kaçınılmazdır. Bilgi eksikliği ve özensizlik gibi faktörlerden dolayı çevreye verilebilen zararların etkilerinin çok olduğu bir dönemdeyiz. Ancak bu durum daha kapsamlı bilgi ve akıllı davranma yoluyla insanların kendileri ve gelecek nesiller için daha iyi bir yaşamı sağlamayı mümkün hale getirebilir. Çevre kalitesinin artırılması ve iyi bir yaşamın yaratılması yoğun ve düzenli bir çalışmayla sağlanabilir.

Konferans, hükümetleri ve halkları, tüm insanların yararı ve gelecek nesiller için insani çevrenin korunması ve iyileştirilmesi için ortak çaba göstermeye çağırmaktadır (United Nations, 1973). Çevre sorunları uluslararası çok boyutlu etkiye sahip oldukları için bunların düzeltilmesi ancak uluslararası iş birliği ve uluslararası kuruluşların ortak çabasıyla mümkün hale gelebilecektir.

Sürdürülebilir Kalkınma'nın teorik çerçevesi yukarıda belirtilen kararlar ile birlikte 1972 ile 1992 yılları arasında bir dizi uluslararası konferans ve girişim aracılığıyla geliştirilmiştir. 1983 yılında BM, Norveç Başbakanı Gro Harlem Brundtland'ın başkanlığında hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerin temsilcilerinden oluşan bir komisyon kurulmasına karar vermiştir. Bu komisyonda, 'insan çevresinin ve doğal kaynakların hızla bozulması ve bu bozulmanın ekonomik ve sosyal kalkınma üzerindeki sonuçları' konusundaki endişeleri görüşmüşlerdir. Dört yıl sonra komisyon, çevrenin durumu hakkında kesin bir teşhis sağlayan çığır açıcı yayın 'Ortak Geleceğimiz' (bilinen diğer

adıyla ‘Brundtland Raporu’) yayınladı. Rapor, sürdürülebilirlik kavramını popüler hale getirdi. Brundtland Raporu’nda ilk defa tanımlanan ‘Sürdürülebilir Kalkınma’ kavramı; ‘bugünün ihtiyaçlarını, gelecek kuşakların da ihtiyaçlarını karşılama yeteneğinden ödün vermeden karşılamak’ olarak tanımlanmıştır. Rapor, Sürdürülebilir Kalkınmayı ekonomik, çevresel ve sosyal boyutlarıyla değerlendirerek sadece ekonomik değerlerin kalkınma için yeterli olmadığını altını çizmektedir (Sustainable Development: From Brundtland to Rio, 2010).

Brundtland Raporu’nda özellikle şehir nüfuslarında meydana gelen artış oranlarına dikkat çekilmektedir. Söz konusu artış bir taraftan şehir yönetimlerinin önemini artırırken bir taraftan da kentleşme, altyapı ve hizmet kapasitelerinin hızlı bir şekilde yeni nüfusa göre uyarlanmasını gerektirmektedir. Şehirlerin hızlı büyümesi ve bu büyümenin doğal sonucu olarak da kaçak yerleşim alanlarına konut yapılması ve bu durumda kalitesiz ve yetersiz altyapı hizmetlerinin yaygınlaşacağı tahmin edilmektedir. Sonuçta, her ülke açısından yerleşim planlarının iyileştirilmesi ve geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Kentleşme ve özellikle konut ihtiyacının sağlıklı bir şekilde karşılanması için bütün inisiyatif sahibi kurumların sürece dahil edilmesi hayati öneme sahiptir (Brundtland Raporu, Ortak Geleceğimiz (Our Common Future), 1987). Yeterince ve sağlıklı planlanmamış kentleşme bir taraftan hava ve su kirliliği gibi toplumun sağlığını olumsuz etkileyen sorunların ortaya çıkmasına zemin hazırlarken, diğer taraftan sürdürülemez doğa, orman ve kaynak kullanımı gibi çevresel etkilere de neden olmaktadır. Bütün bunların doğal sonucu olarak özellikle doğal afetler ve bu doğal afetlerin yarattığı eğitimin dışında kalma, konut yetersizliği, temiz su kaynaklarına erişimin kısıtlanması gibi riskler sosyal eşitsizliklerin de artmasına yol açmaktadır. Bütün bu olumsuzluklar göz önüne alındığında, özellikle toplumun dezavantajlı grupları açısından ucuz ve sağlıklı konuta ulaşmak daha da zor hale gelebilmektedir.

Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri’nin en temel konularından biri olan konut hakkının hem iklim açısından hem de insan yaşamı açısından önemi tartışılmaz bir gerçektir. Dünya Bankası tarafından yayınlanan (2010) ‘Şehirler ve İklim Değişikliği: Acil Bir Gündem’ adlı raporda, mümkün ve uygun fiyatlı temel hizmetlerin ve altyapının düzene sokulması gerekliliğine işaret edilmiştir. Söz konusu rapora göre şehirler gelişirken, iklim değişikliğinin etkilerini azaltan ve aynı zamanda yoksulluğu azaltan altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesine yönelik adımların atılması gerektiği belirtilmiştir.

25-27 Eylül 2015 tarihlerinde New York'taki BM Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi'nde, 193 devletin onayıyla kabul edilen 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri'nin ortaya konması son derece anlamlıdır (United Nations, 2023). Yoksulluğun ortadan kaldırılması, insan onuruna yaraşır bir yaşam oluşturulması ve bu durumun herkesi kapsayacak şekilde planlanması amacıyla 17 hedef üzerinde anlaşma sağlanmıştır. Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri, 2015 yılına kadar yerine getirilmesi için taahhütte bulunulan 'Binyıl Kalkınma Hedefleri'nin yanı sıra diğer küresel ölçekli toplantılardaki hedefler ve 2015 sonrası kalkınma gündemi gözetilerek ortaya konulmuştur. Bu hedeflerin konut ile ilgili maddeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo 1. Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri'nde Konut ile İlgili Maddeler

Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi 11.1.	2030'a kadar herkesin yeterli, güvenli ve uygun fiyatlı konutlara ve temel hizmetlere erişiminin sağlanması ve gecekondulu mahallelerinin iyileştirilmesi
Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi 11.3.	2030'a kadar bütün ülkelerde kapsayıcı ve sürdürülebilir kentleşmenin geliştirilmesi ve katılımcı, entegre ve sürdürülebilir insan yerleşimlerinin planlanması ve yönetilmesi için kapasitenin güçlendirilmesi
Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi 11.b.	2020'ye kadar kaynak etkinliğine, iklim değişikliğine uyma ve afetlere karşı dayanıklılığa yönelik entegre politikaları ve planları benimseyen ve uygulayan şehirlerin ve insan yerleşimlerinin sayısının önemli ölçüde artırılması. Sendai Afet Riskini Azaltma Çerçeve Eylem Planı 2015-2030 doğrultusunda bütüncül bir afet risk yönetiminin her düzeyde geliştirilmesi ve uygulanması

Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi 11.c.	En az gelişmiş ülkelerin finansal ve teknik yardım aracılığıyla yerel malzemeler kullanarak sürdürülebilir ve dayanıklı binalar inşa etmelerinin desteklenmesi
--------------------------------------	--

Kaynak: United Nations, 2015 (<https://www.undp.org/sustainable-development-goals>)

Sürdürülebilir Kalkınma, bütüncül ve uzun vadeli bir perspektifi benimseyen sistem odaklı bir yaklaşımdır. Bu bağlamda, Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri'ne ulaşmada kritik bir başlangıç noktası olan konut ve konut politikaları; çevresel, ekonomik, politik ve kültürel boyutlarda hayata geçirilecek uygulamalarla pozitif bir sürdürülebilirlik sağlayabilir (Erbay & Özden, 2018).

Sürdürülebilirlik kavramı, bireylerin yaşam kalitesini artırmaya ve beklentilerini karşılamaya yönelik bir yaklaşım olarak öne çıkmaktadır. Küresel ölçekte çözümler gerektiren bu kavram, bir toplumda sosyal dayanışmayı güçlendirmeyi, ekonomik fırsatları artırmayı ve kentsel alanlarda çevre bilincini geliştirmeyi de hedeflemektedir. Günümüz ve gelecek kuşaklar arasında eşit fırsatlar sunan bir kentsel sürdürülebilirlik planı, doğa ile insan gelişimi arasındaki dengeyi koruyarak kaynakların kontrollü ve zarar vermeden kullanımını sağlamayı amaçlamaktadır. Bu süreçte, çevre dostu teknolojiler ve yaklaşımlar kullanılarak Sürdürülebilir Kalkınma'nın hayata geçirilmesi sağlanabilir. Böylece, kentsel alanlarda herkes için yaşanabilir, refah düzeyi yüksek bir yaşam standardı temin edilirken, mevcut sorunların temelinden çözümüne yönelik sosyal, ekonomik ve çevresel politikalar ile stratejiler entegre bir şekilde uygulanabilir hale gelecektir (Çolakoğlu, 2019).

Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri çerçevesinde konut ihtiyacının karşılanmasının yanı sıra yaşam kalitesini artırmak için yoksul kesimlerin temel ihtiyaçlarına cevap verilmeli, gecekondü bölgeleri modern yaşam koşullarına uygun hale getirilmeli, toplu taşıma sistemleri herkesin ulaşabileceği şekilde geliştirilmeli, iklim değişikliği, hava ve su kirliliği gibi çevresel sorunlara karşı önlemler alınmalı, atık yönetimi etkin hale getirilmeli ve yeşil alanlar yaygınlaştırılmalıdır. Tüm bu çalışmaların başarılı olabilmesi için kentsel planlama süreçlerinde bu hedeflerin öncelikli olarak yer alması gerekmektedir (Bostanoğlu, 2021).

3. Konut

Yeterli barınma hakkının sağlanmasına yönelik düzenlemelerin başında gelen BM İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat II) 3-14 Haziran 1996 tarihleri arasında İstanbul'da bir araya gelen ülkelerin katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yeterli barınma hakkının sağlanmasına yönelik evrensel hedefleri desteklemek için temel kriterlerin belirlenmesi açısından önemli bir konferans olan Habitat II, herkes için insan yerleşimlerini daha güvenli, daha sağlıklı, daha yaşanabilir, adil, sürdürülebilir ve üretken kılmak amaçlarını taşımaktadır. Konferansın iki ana teması; herkese yeterli barınma ve kentleşen bir dünyada insan yerleşimlerinin sürdürülebilir gelişimini sağlamak amacıyla çeşitli anlaşmaların yapılması ve altyapıların oluşturulmasına yöneliktir (UN Conference On Human Settlements (Habitat II), 1996). HABITAT II Konferansı'nda alınan başlıca kararlar şu şekilde özetlenebilir:

- Konferans, şehirleri ve kasabaları farklı bir kategoride değerlendirerek ekonomik kalkınmayı sosyal, kültürel, manevi ve bilimsel ilerlemeyi sağlayan önemli merkezler olduğunu kabul etmektedir. Dolayısıyla, bütün insanlar arasında dayanışmanın geliştirilmesinin, yerleşim yerlerinin fırsatlarından yararlanılmasının ve bu alanların çeşitliliğinin korunmasının gerekliliğine vurgu yapılmıştır.

- Herkese yeterli barınma hakkının sağlanması ve özellikle gelişmekte olan ülkelerde iyice ağırlaşan koşulların düzeltilmesi için tedbirlerin alınması gerekir. Bu amaçla, özellikle sanayileşmiş ülkelerdeki mevcut sürdürülemez tüketim ve üretim kalıpları incelenmelidir. Nüfusun aşırı yoğunlaştığı alanlara öncelik verilerek, yapı ve dağılımdaki değişiklikler de dahil olmak üzere sürdürülemez nüfus değişiklikleri, evsizlik, yoksulluğun artması, işsizlik, toplumdaki dışlanma, aile istikrarsızlığı, yetersiz kaynaklar, temel altyapı ve hizmetlerin eksikliği, yeterli planlama eksikliği, artan güvensizlik ve şiddet, çevresel bozulma ve afetlere karşı hassasiyetin artması konularında çalışmaların verimli şekilde yürütülmesine ihtiyaç vardır.

- Bütün dünyada insanların barınma konusunda yaşadıkları zorluklar benzer olmakla birlikte, özellikle bazı ülkeler ve bölgeler için sorunların daha da bütünleşik olduğu söylenebilir. Gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere dünyanın herhangi bir yerindeki şehirlerde, kasabalarda ve köylerde yaşam koşullarını iyileştirmek için iş birliğine ihtiyaç vardır. Dünya şehirlerinin

insanoğlunun onurlu, sağlıklı, güvenli, mutluluk ve umut içinde tatmin edici bir yaşam sürdürdüğü yerler olması için çalışmaların yapılması gereklidir.

- Bu bağlamda kırsal ve kentsel kalkınmanın birbirine bağlı olduğu söylenebilir. Kentsel yaşam alanını iyileştirmenin yanı sıra, kırsal alanların çekiciliğini artırmak, entegre bir yerleşim ağı geliştirmek ve kırdan kente göçü en aza indirmek amacıyla yeterli altyapıyı, kamu hizmetlerini ve istihdam olanaklarını kırsal alanlara yaymak için de çalışmaların yapılması gerekmektedir.

- Sürdürülebilir Kalkınma'nın temel öznesi, insandır. Başta kadınlar olmak üzere çocukların ve gençlerin güvenli, sağlıklı ve emniyetli yaşam koşullarına yönelik özel ihtiyaçlarının karşılanması gerekmektedir. Yoksulluğu ve ayrımcılığı ortadan kaldırmak, herkes için tüm insan haklarını ve temel özgürlükleri geliştirmek ve korumak, eğitim, beslenme ve yaşam boyu sağlık hizmetleri ve özellikle yeterli barınma gibi temel ihtiyaçların karşılanması yönündeki çabaların hız kazanarak devam ettirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, insan yerleşimlerindeki yaşam koşullarını yerel ihtiyaçlar ve gerçeklerle uyumlu olacak şekilde iyileştirmek ve daha iyi yaşam ortamlarının yaratılmasını sağlamak için küresel, ekonomik, sosyal ve çevresel eğilimleri değerlendirmek gerekmektedir. Ayrıca, barınma ve sürdürülebilir insan yerleşimlerinin geliştirilmesine yönelik politika, program ve projelerde engelli kişilerin tam erişilebilirliğini ve cinsiyet eşitliğini sağlayan uygulamaların ön planda tutulması da gerekmektedir.

- Yeterli barınma hakkının tam ve aşamalı olarak hayata geçirilmesi ve bu amaçla, yasal kullanım hakkı güvenliği, ayrımcılığa karşı koruma ve tüm kişiler ve aileleri için uygun fiyatlı, yeterli konutlara eşit erişim sağlamak amacıyla kamu, özel ve sivil toplum kuruluşlarının aktif şekilde sürece dahil olması gerekir.

- Piyasaların verimli şekilde çalışabilmesi ve sosyal ve çevresel açıdan sorumlu bir şekilde işlemlerini sağlayarak, arazi ve krediye erişimi artırarak ve konut piyasalarına katılamayacak olanlara yardımcı olarak uygun fiyatlı konut arzını genişletmek gibi birtakım düzenlemelerle konutların herkes için ulaşılabilir olmasının yolu açılabilir.

- Küresel çevremizi sürdürmek ve insan yerleşimlerimizdeki yaşam kalitesini artırmak için kendimizi sürdürülebilir üretim, tüketim, ulaşım ve yerleşimlerin kalkınma modellerine adapte ederek kirliliğin önlenmesi; ekosistemlerin taşıma kapasitesine saygı ve gelecek nesiller için fırsatların

korunması noktalarında önlem almak gerekir. Bu bağlamda, dünya ekosisteminin sağlığını ve bütünlüğünü korumak, muhafaza etmek ve eski haline getirmek için küresel ortaklık ruhuyla hareket edilmelidir.

- Tarihi, kültürel, mimari, doğal, dinî ve manevi değeri olan binaların, anıtların, açık alanların, peyzajların ve yerleşim biçimlerinin korunması, rehabilitasyonu ve bakımı; toplumun tüm kesimleri nezdinde farkındalık oluşturularak sağlanabilir.

- Ayrıca, sıralanan tüm bu unsur ve ilkelerin başarılı bir şekilde hayata geçirilebilmesi, hükümetler için temel gereklilikler olan şeffaflık, hesap verebilirlik ve insanların ihtiyaçlarına cevap verebilirliğin sağlanması ile mümkün olabilecektir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin koşullarının iyileştirilmesi parlamenterlerle, özel sektörle, işçi sendikalarıyla ve diğer sivil toplum kuruluşlarıyla da dayanışma içinde düzenlenebilecek bir sürece işaret etmektedir. Bu bağlamda, kadınların rolünü artırmak ve özel sektörün sosyal ve çevresel açıdan sorumlu kurumsal yatırımlarını teşvik etmek gerekmektedir. Finansman ve teknoloji transferleri konusunda da gerekli desteklerin verilmesi önemlidir.

- Sürdürülebilir insan yerleşimleri konusunda olumlu bir vizyon, ortak geleceğimiz için bir umut duygusu, yani herkesin yaşayabileceği bir dünyayı birlikte inşa etmek ve onurlu, sağlıklı, güvenli, mutluluk ve umut dolu bir yaşam vaadiyle güvenli bir evde herkesin yaşayabilmesi teşvik edilmelidir.

Yeterli barınma, insan hayatındaki en temel ihtiyaçlardan birini oluşturmaktadır. İnsanların barınma ihtiyacının karşılanması sağlıklı, yeterli, ulaşılabilir ve makul fiyatlı konutların varlığını gerektirir. Hane halkı bütçesinin büyük bölümünü oluşturan barınma masrafları, özellikle son dönemlerde artan ev fiyatları ve kiralalarıyla beraber tekrar gündeme gelmiştir. Sürdürülebilir Kalkınma çerçevesinde konut ve barınma ihtiyacının karşılanması, büyümenin önemli dinamikleri arasında yer almaktadır. Konut fiyatlarındaki dalgalanmalar, bireylerin yaşam standartlarını doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilmektedir. Konut fiyatlarının artışı, özellikle dar gelirli kesimler için barınma maliyetlerini yükselterek, hane bütçelerinde ciddi bir baskı oluşturabilir. Bu durum, bireylerin temel ihtiyaçlarına ayırabilecekleri kaynakların azalmasına, tasarruf yapma imkânlarının kısıtlanmasına ve hatta borç yüklerinin artmasına yol açabilir. Aynı şekilde, fiyatlardaki ani düşüşler ise konut sahiplerinin varlık değerlerinde kayıplar yaşamasına ve ekonomik belirsizliklerin artmasına neden olabilir. Bu nedenle, konut piyasasındaki dalgalanmalar sadece bireylerin barınma

olanaklarını değil, genel ekonomik refah düzeyini ve toplumsal dengeyi de etkileyebilecek bir potansiyele sahiptir (Sevgi, 2024). Konut giderleri özellikle alt gelir grubu için en büyük harcama kalemini oluştururken, çoğu birey için de gider kalemi açısından büyük bir yük oluşturmaktadır. Bu bağlamda konut, çok boyutlu bir çerçevede değerlendirilmektedir. Sadece barınma ihtiyacının karşılanması değil, aynı zamanda bireyin alacağı eğitim ve sağlık hizmetleri konularıyla da yakından ilişkilidir. Yaşadığı sosyal çevrenin etkileriyle gelecek yıllarda eğitim başta olmak üzere erişebileceği temel hizmetlerle hayatının nasıl şekilleneceği de söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla, konutun çok boyutlu etkilerinden bahsetmek mümkündür. Özetle konut, eğitim, sağlık ve istihdam olanakları ile yakından ilişkilidir (Monroy vd., 2020).

Bugün neredeyse tüm şehirlerde, küresel kentleşme eğilimiyle birlikte güçlü konut talebinin fazlalığından söz edilebilir. Kentsel alanlarda dünya nüfusunun yarısından fazlası barınmaktadır ve bu sayının 2050 yılına kadar 6,7 milyar insana ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bu durum, küresel nüfusun yaklaşık %70'ine tekabül etmektedir. Dünyanın birçok şehrinde konut talebinin konut arzını geride bırakması, ev ve kira fiyatlarının da artmasına neden olmaktadır. Şu anda, Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkelerindeki her üç düşük gelirli özel kiracıdan biri, harcanabilir gelirinin %40'ından fazlasını yalnızca kira maliyetlerine harcamaktadır. Burada üzerinde düşünülmesi gereken bir konu, fiziksel kentsel alanın nüfustan daha hızlı büyüyor olması gerçeğidir. Özellikle son 40 yılda dünya genelinde genel yapılaşma alanı 2,5 kat artarken, nüfus artış miktarının 1,8 kat düzeyinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu durumun temel nedeni, kentsel çevredeki arazi fiyatlarının düşük olmasıdır. Ancak söz konusu durum, daha fazla çevresel ve kişisel masrafların artmasına da neden olmaktadır. Düşük üretkenlik, sera gazı emisyonlarının artması, verimli tarım arazilerinin yok olması gibi birçok ekonomik ve çevresel sorunun ortaya çıkmasına da yol açmaktadır. Dolayısıyla, hükümetlerin şehirlerde yeterli, dayanıklı, uygun fiyatlı konutların ve kentsel kalkınmanın sağlanmasında gerekli düzenlemeleri yapması ve altyapıları oluşturması gerekmektedir (Monroy vd., 2020).

Arzın talepteki artışlara yanıt vermede yavaş olduğu durumlarda, ayarlamaların çoğu artan konut fiyatları yoluyla gerçekleşir. Ortaya çıkan fiyat artışlarının genellikle geniş kapsamlı sosyal ve ekonomik sonuçları vardır. Konunun önemine ve bu konuda giderek artan sayıda çalışma olmasına rağmen,

konut arzının duyarlılığına ilişkin uluslararası kanıtlar halen yetersizdir. Konut piyasası, tek bir piyasa değildir. Aksine, birbiriyle bağlantılı birçok alt piyasanın birleşimidir. Bu ayrım önemlidir. Çünkü, belirli bir ülkedeki politikaların etkilerinin kapsamı ve derinliği konut piyasasının yapısına bağlıdır. Konut piyasasında en öne çıkan iki alt piyasa; sahibi tarafından kullanılan ve kiralık piyasalardır (Monroy vd., 2020).

Konut, hem sosyal, hem ekonomik hem de fiziksel içeriği olan komplike bir kavramdır. Bütün bu bileşmelerin yanı sıra, sosyal ve siyasal etkilerin en fazla yansıdığı alanlardan bir tanesidir. Bu özellikleri itibarıyla günümüzde konut, toplumsal sistemin en temel sorunlarından birini oluştururken, aynı zamanda merkezi yönetim başta olmak üzere yerel yönetimleri, özel sektörü ve konut sahipleri ve kiracılarını da içine alan bir yapı arz etmektedir (İMO, 2008).

Konut piyasası, sadece bir yatırım aracı ya da barınma ihtiyacını karşılayan bir alan olarak değil; aynı zamanda ekonomik büyüme, tüketici davranışları ve toplumun genel refahı üzerinde önemli etkileri olan bir yapı olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut piyasası, ekonomik büyüme, istihdam, yatırım, tüketim ve yaşam kalitesi gibi birçok farklı boyutu etkileyen çok yönlü bir yapıdır. Bu nedenle, konut piyasasındaki gelişmeler hem bireyler hem de toplumlar için önemli sonuçlar doğurur (Öztürk & Fitoz, 2009).

Konut, bir ülkenin ekonomik gücünün, gelir dağılımındaki eşitsizliğin ve yatırım tercihlerinin bir göstergesi olmasının yanı sıra ülkenin yaşam standardını, teknolojik gelişmişliğini ve toplumsal dönüşümlerini yansıtan önemli bir sosyal göstergedir (Çetin, 2012).

4. Konut Sorununa Yol Açan Etmenler

Kentte yaşayan nüfusun artışıyla beraber artan tüketim, küresel ölçekte kaynakların yok olmasını da beraberinde getirmektedir. Kentleşme sorunu doğal kaynak tüketiminin %70-75'ine neden olurken, aynı zamanda kaynakların kullanılabilirliğine ve ekosistemler üzerinde sınırları aşan büyük etkiler oluşturmaktadır (Dodman vd., 2017).

Kentleşme sürecini yönetmek zorlu bir duruma işaret etmektedir. Şehirler sosyoekonomik kalkınmanın merkezleri sayılmakla birlikte, hızlı kentsel büyüme, artan gıda ve temel hizmet talebini karşılamak için mevcut olan sınırlı kaynaklar, aynı zamanda şehir gelişiminin eşitlikçiliği ve sürdürülebilirliği açısından da büyük engeller oluşturabilir. Özellikle az gelişmiş ülkelerde katlanarak artan

kentsel nüfus artışına temiz su, gıda, yeterli konut, enerji ve sanitasyon gibi hizmetlerin eşlik edememesi sorunların çözümünü sekteye uğratmaktadır. Az gelişmiş ülkelerin çoğunda kentleşme, büyük ölçüde sürdürülemez üretim ve tüketim kalıplarının eşlik ettiği plansız kentsel genişlemeye dönüşmüş, bu da kentsel alanlardaki ve çevresindeki doğal kaynakların aşırı tüketimine yol açmıştır. Bu durum şehirlerin doğal afetlere ve iklim değişikliğinin etkilerine karşı daha savunmasız hale gelmesine yol açmaktadır. Bu durum birçok kentte ve kent çevrelerinde yaşayan insanların yüksek oranda yoksulluğa maruz kalması sonucunu doğurmuştur (Borelli vd., 2018).

Konut sorununa yol açan faktörlerin başında doğal olarak nüfusun artışı vardır. Türkiye’de özellikle 1950-1980 yılları arasında yaşanan kentleşme olgusuyla birlikte sorunların artması da kaçınılmaz hale gelmiştir. Kırsal alandaki nüfus artışıyla birlikte tarımsal alanlarda makinelerin yaygın olarak kullanılması, hem toprak alanlarının parçalanmasına neden olmuş hem de kırsal alandan kente doğru göçü hızlandırmıştır. Söz konusu süreç kentlerde konut ihtiyacının artmasıyla devam etmiştir. Dolayısıyla, kente doğru nüfus hareketliliğinin hızlanması ve konut ihtiyacının artmasında başlıca nedenin doğal nüfus artışı olduğu söylenebilir (Ören & Yüksel, 2013).

Türkiye’nin kentleşmesi, 1950’li yıllardaki hızlı sanayileşme ile başlayan ve kırsal alanlarda meydana gelen sosyoekonomik değişimlerle kırdan kente doğru olan hareketle başlamıştır. Kentlerin bu göçü kaldırmaya hazır olmaması, o tarihten itibaren kentlerde sonlanmayan konut sorununun başlamasına neden olmuştur. Konut üretiminin serbest piyasa dinamiklerine bırakılması sonucunda konutun bir tüketim aracı haline gelmesiyle bugün karşı karşıya olduğumuz nitelsiz konut ve çarpık kent görüntüleri oluşmuştur (Kutsal & Polatoğlu, 2023).

Hızlı kentleşme süreci, insanların yerleşik bulunduğu alandan başka bir alana göç etmesi şeklinde tanımlanabilirken; aynı zamanda bu süreç, başta ekonomik şartların iyileştirilmesiyle paralel olarak insanların kendilerini daha güvenli alanlara taşımalarını ve yaşam standartlarını yükseltmek istemesiyle de ilişkilidir (Ören & Yüksel, 2013). Türkiye’de hızlı kentleşme sürecinin oluşturduğu göç ve hızlı nüfus artışıyla beraber yıllık ortalama en az 500 bin nitelikli konuta ihtiyaç duyulduğu tahmin edilmektedir (Kömürlü & Önel, 2007).

Ayrıca hızlı ve plansız kentleşme birçok sorunun ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Hızlı ve plansız kentleşme sonucu sanayileşmenin merkezlerde yığılması, yoksulluk ve şiddet gibi nedenlerin üst üste gelmesiyle göç edenlerin

sayısını da çoğaltmaktadır. Göçün ilk etkisi konut sorununu çoğaltmak şeklinde ortaya çıkar. Bu durum, kentlerin imar planlarının uzun vadeli yapılmamış olması ve kamu arazilerinin ranta dönüştürülmesi gibi nedenlerle sorunların çözümü konusunda da ilerlemeyi imkânsız hale getirebilmektedir (İMO, 2008). Diğer taraftan iç göç, kentsel arsa ve konut piyasalarını şekillendiren başlıca değişkenlerden biridir ve bu piyasalar üzerinde çok boyutlu etkiler yaratır. İnsanların kırsal alanlardan şehirlere göç etmesi, özellikle hızlı kentleşme süreçlerinde, konut talebinde belirgin bir artışa neden olarak arsa ve konut fiyatlarını yukarı yönlü baskılayabilir. Göç alan şehirlerde nüfus yoğunluğunun artması, yeni yerleşim alanlarına duyulan ihtiyacı artırırken altyapı, ulaşım ve kamu hizmetleri üzerinde de ek bir yük oluşturur. Aynı zamanda, iç göçün mekânsal dağılımı, konut piyasasında bölgesel farklılıkların oluşmasına ve sosyoekonomik dengesizliklerin derinleşmesine yol açabilir. Bu bağlamda, iç göç dinamiklerinin doğru bir şekilde analiz edilmesi, kentsel planlama ve konut politikalarının etkinliğini artırmak açısından büyük önem taşır (Coşkun, 2015).

Konut sorununa yol açan bir diğer etken de mevcut konutların eskimesidir. Konutların eskimesi, nitelikli yaşam sorununun ortaya çıkmasına da yol açmaktadır. Mevcut konut stoğunun yaşlanması, konut sorununu derinleştiren önemli bir faktördür. Zamanla yapıların aşınması, teknolojik gelişmelere ayak uyduramaması ve enerji verimliliğinin düşmesi gibi nedenlerle konutlar, günümüz yaşam standartlarına uygun olmaktan çıkarlar. Bu durum, hem yaşam kalitesini düşürmekte hem de yeni konut ihtiyacını artırmaktadır (Kutsal & Polatoğlu, 2023).

Konut sorununa yol açan diğer bir faktör ise doğal afetlerin neden olduğu deprem, sel ve heyelanlardır. Riskli alanlarda riskin göz ardı edilmesi suretiyle bu alanlarda da konut üretiminin gerçekleştirilmesi; başlangıçta niteliksel anlamda konut sorunu, bir afet yaşanmasıyla birlikte de niceliksel anlamda konut sorununu ortaya çıkaracaktır (Bektaş, 2017). Deprem, sel, yangın gibi doğal afetler, konutların hasar görmesine ve hatta tamamen yıkılmasına neden olarak insanların evsiz kalmasına, barınma sıkıntısı çekmesine ve psikolojik olarak olumsuz etkilenmesine yol açar.

Kişisel gelir dağılımının adaletsiz olması toplumsal dengeyi bozarken, aynı zamanda hane halkının alım gücünü düşürmekte, konut politikaları da dâhil olmak üzere sosyal politikaların tam ve etkili bir şekilde uygulanmasını da engellemektedir. Hane halkının alım gücünün düşmesi ve buna bağlı olarak gelir

dağılımının adaletsiz olması konut politikalarını da olumsuz etkileyebilmektedir (Ören & Yüksel, 2013). Gelir dağılımında adaletin sağlanamaması ve sonuçta ortaya çıkan yoksulluk, konuta erişim problemlerini de beraberinde getirmektedir. Yoksulluk, hem bölgesel hem de ulusal göçlerin temel nedenlerindedir. Konuta olan ihtiyaç niteliği gereği yaşamsal olduğundan, yoksulluğun yaşanması ile birlikte yaşam alanlarına dair ihtiyaç ve taleplerin niteliğini de düşürmekte, bu durum da maliyeti düşürmeye dönük kalitesiz ve niteliksiz malzeme kullanımını artırmaktadır. Tüm bu gelişmeler de daha kalabalık konutlarda oturulması ve yaşamsal anlamda niteliğin düşmesi gibi temel sorunların artmasına yol açmaktadır. Bütün bu faktörler, konut ihtiyacının ve konut sorununun daha da büyümesine neden olmaktadır. Gelir dağılımındaki adaletsizliğin en fazla hissedildiği alanların başında konuta erişim ve yerleşim alanları gelmektedir. Alt gelir grubuna mensup olmak ya da başka bir ifadeyle yoksulluk hem ülke içinde hem de ülkeler arasındaki göçlerin temelini oluşturmaktadır. Bu durum aynı zamanda konut kalitesizliği, yanlış yerleşim alanlarının tercihi, altyapı yetersizliği ve konutların riskli alanlara inşa edilme gibi problemleri de beraberinde getirmektedir. Gelir dağılımında adaletin sağlanamaması ve sonuçta artan yoksullukla beraber konut ve kira fiyatlarının da sürekli artması, konut sorununun daha da büyümesine neden olmaktadır. Tüketiciler açısından ücretlerdeki düşüşlerle birlikte tüketim maddelerinin fiyatlarındaki yükselme bir taraftan yoksulluğun artmasına ve derinleşmesine yol açarken, diğer taraftan da konut ve kira maliyetlerinin yükselmesine yol açmaktadır (İMO, 2008).

Ayrıca, Türkiye'deki ortalama gelir seviyesinin düşük olması; gelir dağılımındaki adaletsizlikler, yüksek işsizlik oranı ve kırsal kesimde daha yoğun hissedilen yoksulluk gibi sosyal ve ekonomik olgular, bireylerin konut sahipliğine erişimini de ciddi şekilde zorlaştırabilmektedir. Hane halklarının gelirlerinin büyük bir kısmını konut veya kira harcamalarına ayırmak zorunda kalması, diğer temel ihtiyaçlara ayrılacak kaynakların azalmasına neden olmaktadır. Sonuç olarak, gelir yetersizliği ve eşitsizliklerin yanı sıra yüksek işsizlik gibi yapısal sorunlar, konut piyasasında hem bireysel hem de toplumsal refah üzerinde olumsuz etkiler yaratmakta ve barınma hakkına erişimi sınırlayan önemli faktörler olarak öne çıkmaktadır (Coşkun, 2015). Gelir dağılımının giderek bozulmasıyla beraber özellikle Türkiye'de konut satış fiyatları ve konut kira fiyatları artış eğilimindedir.

Konut piyasasında düzenlemelerin yapılması gerekliliği açıktır. Bu bağlamda, emlak vergilerinin yeniden düzenlenmesi yoluyla hükümetlerin konut piyasasına daha fazla müdahale ederek bu piyasaları daha kolay düzenleyebilmelerine olanak verilebilir. Bu sayede yüksek yoğunluklu konut geliştirme yoluyla daha verimli arazi kullanımını teşvik etmek mümkün olabilecektir. Ayrıca düşük yoğunluklu konut inşaatının önüne geçmek için çeşitli tedbirlerin alınmasına da ihtiyaç vardır. Düşük yoğunluklu alanlarda yapılan veya yapılacak konutların yollara, kanalizasyona, okullara, parklara ve rekreasyon alanlarına ihtiyacı vardır. Düşük yoğunluğa sahip kenar mahallelerin varlığı hane başına altyapı maliyetlerinin yüksek olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla politika uygulayıcıların arazi kullanımını yoğunlaştırması veya mevcut gelişmelerin yanında inşa etmesi ve böylece daha kompakt ve bitişik büyümeye yol açması gibi çalışmalara ağırlık vermesi gerekir (Monroy vd., 2020).

Konut ve konut sorununa çözüm oluşturmak sistemsel ve bütüncül bir yaklaşım gerektirir. Bu bağlamda, karar verme mekanizmalarını güçlendirme çalışmaları yapılabilir. Toplumsal değerler, ekosistem hizmetleri, riskler ve uzun vadeli etkiler gibi faktörleri kapsayan kapsamlı maliyet-fayda analizleri yaparak daha sağlam kararlar alınabilir. Ekonomik ve sosyal farklılıkların azaltılması, şehirlerin ve dolayısıyla konutların dayanıklılığını güçlendirir. Konut fiyatlarının artışında etkili olan potansiyel riskleri belirlemek ve önlem almak için düzenli risk değerlendirmeleri yapılmalıdır (World Bank Group, 2010).

Türkiye'deki konut fiyatları incelendiğinde, konutta uzun bir süredir devam eden, istikrarlı ve reel bir artış trendi dikkat çekmektedir. Konut fiyatları, tüketici fiyatlarının oldukça üzerinde bir hızla yükselmekte olup, bu artış zamanla daha yüksek oranlara ulaşmaktadır. Türkiye'nin konut piyasasındaki fiyat artışları, uluslararası düzeyde de yüksek seyretmektedir. Özellikle OECD ülkeleriyle yapılan karşılaştırmalarda, Türkiye'nin konut fiyatlarındaki artış oranlarının çok yüksek seviyelerde olduğu görülmektedir (Taşdemir, 2015). Tablo 2 ve Tablo 3'te 2022 ve 2024 yılları için Dünya'da ve Türkiye'de ev fiyatlarına ilişkin veriler sunulmuştur:

Tablo 2. Dünya'da ve Türkiye'de Nominal Ev Fiyatları

	2022- Q1	2022- Q2	2022- Q3	2022- Q4	2023- Q1	2023- Q2	2023- Q3	2023- Q4	2024- Q1	2024- Q2	2024- Q3	2024- -Q4
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

Ülke												
Kanada	175,6	180,8	174,3	170,7	167,7	168,1	175,4	176,0	175,5	176,4	177,6	180,2
Meksika	163,1	167,1	172,5	177,1	182,1	186,5	190,4	195,0	199,7	203,8	177,6	-
Türkiye	397,6	529,7	672,9	806,6	962,5	1.090,4	1.286,1	1.465,7	1.531,0	1.653,2	1.740,6	-
Birleşik Krallık	137,7	140,7	143,7	144,7	143,2	142,0	141,9	141,1	142,2	144,4	145,5	-
ABD	174,2	179,9	179,6	180,4	182,1	185,6	189,5	192,4	194,4	196,0	197,4	-
Euro Bölgesi	143,0	145,1	145,8	144,1	143,6	142,7	142,5	142,4	143,1	144,6	145,9	-
OECD	159,2	164,7	167,0	168,1	169,7	171,8	175,2	177,7	179,7	182,2	184,3	-
Brezilya	110,4	112,0	113,6	115,4	116,8	118,3	119,8	121,3	123,0	125,4	127,9	130,3
Çin	151,4	151,5	151,3	151,3	151,3	151,3	151,1	151,5	152,3	153,2	153,8	155,0
Güney Afrika	130,4	131,7	132,7	133,3	133,7	133,8	133,8	134,5	135,1	134,6	-	-

Kaynak: OECD, 2025 (<https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm#indicator-chart>, 2025). Veriler OECD'nin resmi internet sayfasından alınmış ve yazar tarafından tablo haline getirilmiştir.

Tablo 2 ve Tablo 3'teki verilere göre 2022 yılının ilk çeyreğinden başlayarak dünya genelinde ev fiyatlarında küçük artışların olduğu görülmektedir. Türkiye'de ise hem ev fiyatlarında hem de konut kira fiyatlarında ciddi artışların yaşandığı görülmektedir.

Tablo 3. Dünya'da ve Türkiye'de Kira Fiyatları

	2022-Q1	2022-Q2	2022-Q3	2022-Q4	2023-Q1	2023-Q2	2023-Q3	2023-Q4	2024-Q1	2024-Q2	2024-Q3	2024-Q4
Ülke												
Kanada	111,7	113,2	114,6	116,0	117,8	119,7	121,9	124,9	127,2	129,7	132,0	127,3
Meksika	117,5	118,3	119,3	120,2	121,3	122,4	123,4	124,5	125,7	127,0	128,5	125,7
Türkiye	189,7	205,7	229,0	260,4	301,4	353,3	431,3	534,1	659,3	793,5	949,6	660,2
Birleşik Krallık	109,0	110,2	111,5	112,9	114,2	116,3	118,6	120,0	122,0	124,5	127,0	122,0
ABD	125,6	127,8	130,7	133,6	136,5	138,8	140,8	142,8	144,4	146,1	147,8	144,4
Euro Bölgesi	108,3	108,9	109,6	110,3	111,1	111,8	112,6	113,3	114,2	115,0	115,9	114,1
Güney Afrika	124,6	125,5	126,4	127,2	127,8	128,8	129,9	130,8	131,9	133,1	134,1	131,9

Kaynak: OECD, 2025 (<https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm#indicator-chart>, 2025)
Veriler OECD'nin resmi internet sayfasından alınmış ve yazar tarafından tablo haline getirilmiştir.
Bazı ülkelerin verileri yıllık olduğundan kira fiyatları tablosuna o ülkeler dahil edilememiştir.

5. Yöntem ve Veri Seti

Türkiye'de 2010:Q1-2024:Q4 döneminde konut birim fiyatları ile konut faiz oranları arasındaki ilişki Toda-Yamamoto Analizi ile test edilmeye çalışılmıştır. Çalışmaya dahil edilen ilk değişken, konut kredi faiz oranlarıdır. . Bankalar tarafından konutlar için Türk Lirası üzerinden açılan kredilere uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları çalışmada 'KFO' (Konut Faiz Oranları) şeklinde

kullanılmıştır. Çalışmadaki diğer değişken ise Türkiye’de konut birim fiyatı TL/m²’dir. Bu değişken de çalışmada ‘KB’ (Konut Birim Fiyatları) şeklinde ifade edilmiştir. Değişkenler, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) elektronik veri dağıtım sisteminden alınmıştır.

Çalışmadaki diğer değişken ise Türkiye’de konut birim fiyatı TL/m²’dir. Bu değişken de çalışmada ‘KB’ (Konut Birim Fiyatları) şeklinde ifade edilmiştir. Değişkenler, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) elektronik veri dağıtım sisteminden alınmıştır.

Zaman serilerinin durağan olup olmadığını belirlemek, nedensellik analizinde hangi yöntemi kullanacağımız açısından oldukça önemlidir. Toda-Yamamoto Analizi, serilerin aynı durağanlık seviyesinde olmasını şart koşmaz. Fakat, en yüksek durağanlık seviyesinin doğru tespit edilmesi gerekir. Yanıltıcı sonuçlardan kaçınmak ve sağlıklı bir nedensellik testi yapmak için, öncelikle, değişkenlerin durağanlık özellikleri incelenmiştir. Tablo 4’te yer alan birim kök testi sonuçlarına göre konut birim fiyatları (KB) serisi ikinci farkında; konut faiz oranları (KFO) serisi ise birinci farkında durağan hale gelmektedir.

Tablo 4. ADF Birim Kök Testi Sonuçları

Değişkenler	Düzye		Birinci Fark		İkinci Fark	
	Sabit	Sabit+Trend	Sabit	Sabit+Trend	Sabit	Sabit+Trend
Konut Birim Fiyatları (KB)	0.307688 (0.9768)	-1.598449 (0.7816)	-2.516541 (0.1166)	-2.767321 (0.2150)	-7.897790 (0.0000)	-7.832550 (0.0000)
Konut Faiz Oranları (KFO)	-1.302525 (0.6227)	-3.059286 (0.1258)	-5.021437 (0.0001)	-5.169085 (0.0005)	-	-

Not: Parantez içerisindeki veriler olasılık değerlerini göstermektedir.

Değişkenlerin sınanması sürecinde kullanılacak optimal gecikme uzunluğunun belirlenmesinde Vektör Otoregresyon (VAR) modeli uygulanmıştır. Tablo 5’te bilgi kriterlerine göre gecikme uzunluklarına ait sonuçlar gösterilmiştir.

Tablo 5. Bilgi Kriterlerine Göre Uygun Gecikme Sayısı

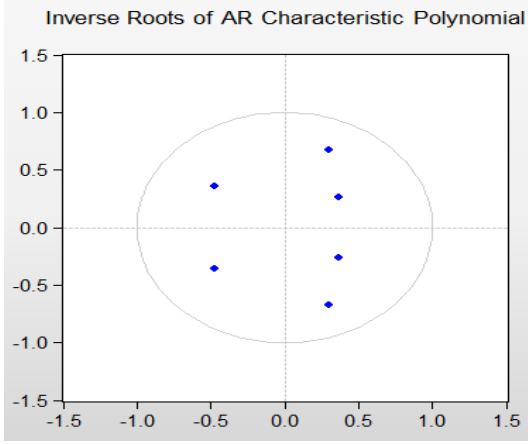
Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	110.8345	NA	5.64e-05	-4.106963	-4.032613*	-4.078372
1	116.6417	10.95698*	5.27e-05	-4.175159	-3.952108	-4.089384*
2	121.7308	9.217958	5.06e-05	-4.216257	-3.844504	-4.073299
3	126.5753	8.409370	4.91e-05*	-4.248126*	-3.727671	-4.047984
4	130.2595	6.117150	4.99e-05	-4.236209	-3.567053	-3.978884
5	132.6189	3.739411	5.34e-05	-4.174299	-3.356442	-3.859790

Not: * kriter tarafından seçilen optimum gecikme uzunluğunu göstermektedir.

VAR modeli için uygun gecikme uzunluğu, Akaike Bilgi Kriteri (AIC), Schwarz Bayesyen Kriteri (SC) ve Hannan-Quinn (HQ) bilgi kriterleri esas alınarak belirlenmiş ve bu kriterlerin çoğunluğunun işaret ettiği üzere üç gecikmeli VAR modeli optimal yapı olarak tercih edilmiştir. Bu gecikme uzunluğu, değişkenler arasındaki kısa ve orta vadeli dinamik ilişkilerin yeterli düzeyde yakalanmasına imkân tanımaktadır. Ayrıca Toda-Yamamoto nedensellik yaklaşımı, VAR modelinde seçilen optimal gecikme uzunluğuna serinin maksimum bütünleşme derecesinin eklenmesini gerektirdiğinden, başlangıçta belirlenen bu gecikme yapısı test sonuçlarının güvenilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Optimal gecikme uzunluğu belirlendikten sonra modelin istikrar koşullarının sağlanıp sağlanmadığını test etmek amacıyla karakteristik polinom kökleri, otokorelasyon ve değişen varyans testleri uygulanmıştır.

Şekil 1'de gösterilen Otoregresif (AR) karakteristik polinomun ters köklerinin dağılımı, tüm köklerin birim çember içerisinde konumlandığını açıkça göstermektedir. Bu gözlem, VAR modelinin istikrar koşullarından birinin başarıyla sağlandığını doğrulamaktadır.

Şekil 1. Modelin Polinom Kökleri



VAR modelinde otokorelasyon sorunlarının varlığını incelemek amacıyla uygulanan Lagrange Çarpmanı (LM) testinin sonuçları Tablo 6'da gösterilmiştir. Bu testte, Yokluk Hipotezi (H_0) 'otokorelasyon bulunmamaktadır' şeklinde ifade edilmekte olup, gerçekleştirilen test sonucunda %1 anlamlılık düzeyinde otokorelasyon sorununun olmadığı tespit edilmiştir.

Tablo 6. LM Test Sonuçları

Lags	LM-Stat	Prob
1	5.886681	0.2078
2	0.312973	0.9890
3	3.189006	0.5267

Gerçekleştirilen test sonuçlarına göre, H_0 %1 anlamlılık düzeyinde kabul edilmiştir. VAR modelinde değişen varyans sorununa rastlanmamıştır. Değişen varyans test sonuçları Tablo 7'de gösterilmiştir.

Tablo 7. Değişen Varyans Test Sonuçları

Chi-sq	df	Prob.
46.50468	36	0.1128

Değişkenler arasındaki nedensel ilişkilerin incelenmesi amacıyla, durağanlık koşullarının sağlanmasının ardından, Toda-Yamamoto Nedensellik Testi uygulanmıştır. Bu test, değişkenlerin farklı gecikme uzunluklarındaki değerlerini dikkate alarak, aralarındaki potansiyel neden-sonuç ilişkilerini tespit etmeyi hedeflemektedir.

Tablo 6. Toda-Yamamoto Nedensellik Testi Sonuçları

Tablo 6’da sunulan Toda-Yamamoto Nedensellik Testi bulguları,

Değişkenler	Ki-kare (Olasılık)	SONUÇ
KB KFO	49.65379 (0.0000)	Konut faiz oranları konut birim fiyatlarının nedenidir.
KFO KB	49.65379 (0.0000)	Konut birim fiyatları konut faiz oranlarının nedenidir.

Konut Birim Fiyatları ↔ Konut Faiz Oranları

incelenen dönem itibarıyla Türkiye’de Konut Birim Fiyatları (KB) ile Konut Kredi Faiz Oranları (KFO) arasında karşılıklı (çift yönlü) bir nedensellik ilişkisi bulunduğunu ortaya koymaktadır. Elde edilen sonuçlar, konut birim fiyatlarındaki değişimlerin konut faiz oranlarını istatistiksel olarak anlamlı biçimde etkilediğini; bununla birlikte, konut faiz oranlarında meydana gelen artışların da konut birim fiyatları üzerinde belirleyici bir rol oynadığını göstermektedir. Bu çerçevede, konut fiyatlarındaki yükselişin kredi piyasasında maliyetleri artırarak faiz oranları üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturduğu; aynı zamanda, artan faiz oranlarının da konut piyasasında fiyat oluşum sürecini etkileyerek birim fiyatların yükselmesine katkı sağladığı söylenebilir. Dolayısıyla, konut piyasası ile finansman koşulları arasındaki bu karşılıklı etkileşim, konut fiyatları ve faiz oranlarının birbirini besleyen dinamik bir yapı içinde hareket ettiğine işaret etmektedir.

6. Sonuç

Sağlıklı ve yeterli barınma, UİHH’da temel bir hak olarak kabul edilmektedir ve bireylerin insan onuruna yakışır bir yaşam sürdürebilmeleri için elzemdir. Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları’nda da vurgulanan bu hak, sadece bir çatı altında yaşamak anlamına gelmez; aynı zamanda sosyal adaletin sağlanması, toplumsal bütünleşmenin güçlenmesi ve ekonomik kalkınmanın desteklenmesi açısından da büyük önem taşır. Ancak, dünya genelinde milyonlarca insan bu temel haktan yoksundur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşme, gelir eşitsizliği ve doğal afetler gibi faktörler konut sorununu daha da ağırlaştırmaktadır. Türkiye’de konut sorunu, özellikle büyükşehirlerde düşük ve orta gelirli aileleri ciddi şekilde etkilemektedir. Yükselen konut fiyatları, yetersiz konut arzı ve kentsel dönüşüm projelerinin yarattığı belirsizlikler, konut sahibi olmayı giderek zorlaştırmakta ve sorunu daha karmaşık hale getirmektedir. Bu durum, insanların toplumdan dışlanma ve yoksulluk riskini artırırken, yaşam kalitelerini düşürmekte ve genel olarak toplumun refah seviyesini olumsuz etkilemektedir. Bu çalışmada, 2010’un ilk çeyreğinden 2024’ün son çeyreğine kadar olan dönemde Türkiye’deki konut fiyatları ile konut kredi faiz oranları arasındaki ilişki, Toda-Yamamoto Nedensellik Testi kullanılarak incelenmektedir.

Toda-Yamamoto Nedensellik Testi sonuçları, Türkiye’de KB ile KFO arasında karşılıklı bir ilişki olduğunu göstermektedir. Diğer bir deyişle, bu iki değişken birbirini etkilemektedir. Konut fiyatlarındaki artışlar, spekülasyon

davranışlar ve beklentiler yoluyla finansal piyasalarda belirsizlik yaratmakta ve bu durum bankaların risk algısını artırarak faiz oranlarını yukarı çekmektedir. Diğer yandan, faiz oranları düştüğünde kredi almak ucuzladığı için konut talebi artmakta ve bu da konut fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır.

Türkiye'deki bu çift yönlü ilişki, ülkenin uzun süredir devam eden enflasyonist ortamıyla yakından bağlantılıdır. Enflasyon, satın alma gücünü erittiği için insanlar ve yatırımcılar değerini korumak amacıyla gayrimenkul gibi reel varlıklara yönelmektedirler. Bu nedenle konut, sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir unsur olmaktan çıkıp, aynı zamanda bir değer saklama ve yatırım aracı haline gelmektedir. Bu eğilim, konut talebini artırarak fiyat-faiz etkileşimini daha da güçlendirmektedir.

2010-2024 döneminde Türkiye'de enflasyon oranlarının yüksek seyretmesi, konut talebini önemli ölçüde artırmıştır. İnsanlar ve yatırımcılar, gelecekte fiyatların daha da artacağını düşünerek konut almaya yönelmişlerdir. Artan talep, konut piyasasındaki arz-talep dengesini bozarak hem kira hem de satış fiyatlarını belirgin şekilde yükseltmiştir. Bu süreçte konut kredi faiz oranları da önemli bir rol oynamıştır. Enflasyonist ortamda Merkez Bankası, genellikle, enflasyonla etkin mücadele için faiz oranlarını artırmaktadır. Ancak konut talebinin yüksek olduğu dönemlerde, artan faiz oranları konut talebini tamamen düşürmeyebilir. Çünkü, enflasyon beklentisi yüksek faiz maliyetine rağmen konut alımını cazip kılabilir. Bu durum, konut piyasasının enflasyonist ortamlarda nasıl işlediğine dair önemli bir örnektir. Türkiye'de konut, sadece barınma ihtiyacını karşılamakla kalmamaktadır. Aynı zamanda, enflasyondan korunma ve yatırım aracı olarak da kullanılmaktadır. Bu nedenle konut piyasası, makroekonomik koşullardan, özellikle de enflasyon ve faiz oranlarından, büyük ölçüde etkilenmektedir.

Ezcümle, konut sorunu oldukça karmaşık ve çok boyutlu bir sorundur. Bu yüzden, kalıcı çözümler üretmek ancak birçok tarafın bir araya gelmesiyle mümkün olabilir. Hükümetler, belediyeler, sivil toplum kuruluşları ve özel sektörün birlikte ve eşgüdümlü çalışması, konut politikalarının başarılı ve kapsayıcı olması açısından son derece önemlidir. Uygun fiyatlı konut sayısının artırılması, konut kredilerine erişimin kolaylaştırılması ve kentsel dönüşüm projelerinin sosyal ve çevresel etkilerinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. İlaveten, konut politikalarının sosyal adalet ilkeleriyle uyumlu hale getirilmesi ve konut alanındaki bilimsel araştırmaların desteklenmesi gibi

kapsamlı yaklaşımlarla bu çok yönlü sorunun ele alınması, daha adil, sürdürülebilir ve yaşanabilir bir konut geleceği inşa etmeye yardımcı olacaktır.

KAYNAKÇA

Bektaş, A. (2017). *Türkiye'de Konut Sorunu Ekseninde Kamu Konut Politikaları: Uygulamalar, Aksaklıklar ve Öneriler*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi.

Borelli, S., Conigliaro, M., & Pineda, F. (2018). *Urban Forests in the Global Context*. *Unasylva*, 69(250), 3-10.

Bostanoğlu, M. M. (2021). *Şehirleri Sürdürülebilir Kılmak*. İktisadi Kalkınma Vakfı.

<https://www.ikv.org.tr/images/files/%C5%9Eehirleri%20S%C3%BCrd%C3%BCr%C3%BClebilir%20K%C4%B1lmak.pdf>

Brundtland Raporu. (1987). *Ortak Geleceğimiz (Our Common Future)*. <https://www.saint-gobain.com.tr/blog/surdurulebilir-kalkinma-brundtland-raporu>

Coşkun, Y. (2015). *Türkiye'de Konut Finansmanı. Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği.

Çetin, S. (2012). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları*, 4(1), 293-304.

Çolakoğlu, E. (2019). İklim Değişikliği, Sürdürülebilir Kentler ve Kentsel Planlama Etkileşimi. *İklim Değişikliği Eğitim Modülleri Serisi 11*. Ankara.

Dodman, D., Diep, D., & Colenbranher, S. (2017). *Resilience and Resource Efficiency in Cities*. UNEP.

Erbay, E. R., & Özden, M. (2018). Kentler Sürdürülebilir Kalkınma Hedeflerini Gerçekleştirmeye Nasıl Yardımcı Olabilirler? *Social Sciences Research Journal*, 7(4), 255-268.

İMO. (2008). *Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı*. https://www.imo.org.tr/Eklenti/8530,turkiyede-konut-sorunupdf.pdf?0&_tag1=146807E41DCA9CF41DB3BE7407959D67AF2237C8

Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. *YTÜ Mim. Fak. E dergisi*, 2(2), 89-107.

Kutsal, S., & Polatoğlu, Ç. (2023). Türkiye'de Artan Konut İhtiyacı ve Konut Sorununun Dinamikleri. *Topkapı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(1), 133-158.

Monroy, A. M., Gars, J., Matsumoto, T., Crook, J., Ahrend, R., & Schumann, A. (2020). "Sürdürülebilir ve kapsayıcı şehirler için konut politikaları: Ulusal hükümetler uygun maliyetli konut ve kompakt kentsel kalkınmayı nasıl sağlayabilirler". *OECD Bölgesel Kalkınma Çalışma Raporları*.

Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 18, 47-84.

Öztürk, N., & Fitoz, E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.

OECD. (n.d.). *Housing prices*. <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm#indicator-chart>. Erişim tarihi: 25.02.2025

Sevgi, N. H. (2024). Türkiye'de Konut Fiyatlarını Belirleyen Makroekonomik Göstergeler: Uyarlanabilir LASSO Yaklaşımı. *Politik Ekonomik Kuram*, 8(3), 878-892.

Smith, S. J. (2011). Home Price Dynamics: A Behavioural Economy?. *Housing Theory and Society*, 28(3), 236-261.

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

United Nations. (2010). *Sustainable Development: From Brundtland to Rio*. http://www.surdurulebilirkalkinma.gov.tr/wp-content/uploads/2016/06/Background_on_Sustainable_Development.pdf

United Nations. (2015). Sustainable Development Goals. <https://www.undp.org/sustainable-development-goals>

United Nations. (1973). *Report of The United Nations Conference On The Human Environment Stockholm*. New York: United Nations. <https://digitallibrary.un.org/record/523249?v=pdf>

United Nations. (2023). The Sustainable Development Goals report 2023: Special edition. <https://unstats.un.org/sdgs/report/2023/>

World Bank Group. (2010). Cities and climate change : an urgent agenda. Urban development series knowledge papers,no. 10 Washington, D.C. : World Bank Group.